MINISTERIO DEL INTERIOR

La Habitacion Popular

BOLETIN
DE LA
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

o IV — ABRIL - JUNIO 1938 — No. 15

La

Habitación Popular

BOLETIN

DE LA

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Ley 9677

La Habitacion Popular

Boletin Oficial de la Comision Nacional de Casas Baratas

PUBLICACION TRIMESTRAL

Año IV | **ABRIL - JUNIO 1938** | **No. 15**

SUMARIO

COLABORACION PÁG.

Dr. Alberto G. Spota. — El pacto comisorio. Su funcionamiento en la venta de inmuebles. El supuesto especial de las ventas por mensualidades.. 153

Ing. Francisco González del Pino. — La vivienda obrera en Córdoba.. 195

Dr. Guillermo Garbarini Islas. — La habitación rural. 206

Cont. Armando A. Moirano. — Las cooperativas de edificación en la Argentina. 208

LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES

Provincia de Mendoza. — Proyecto de ley del Diputado Dr. Alberto A. Day, creando la Oficina Técnica de la Vivienda Obrera 210

Provincia de Tucumán. — Proyecto de ley del Diputado D. Manuel Andreozzi, creando la Comisión de Viviendas Obreras 217

Provincia de Córdoba. — Proyecto de Ordenanza del Concejal D. Justo Páez Molina, creando la Dirección de Viviendas Económicas de la Municipalidad de Córdoba 227

Registro Sanitario de los Edificios de la Ciudad de Buenos Aires. — Ordenanza Nº 1665 del año 1926 233

ACTUALIDAD

Primer Congreso chileno de Urbanismo 235

Memorial elevado al Gobierno de Córdoba por la Acción Católica, referente al problema de la vivienda obrera 237

Construiráse una nueva casa colectiva 240

BIBLIOGRAFIA

Notas bibliográficas 241

Publicaciones recibidas 243

Donación de libros y folletos sobre vivienda económica 245

REGISTRO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL Nº 45.800

REDACCION Y ADMINISTRACION: SAN JUAN 250 - BUENOS AIRES



COLABORACION

EL PACTO COMISORIO

Su funcionamiento en las ventas de inmuebles. El supuesto especial de las ventas por mensualidades

POR EL DR. ALBERTO G. SPOTA

1. Nuestros tribunales, desde hace mucho tiempo, en materia de contratos de compraventas cuyo precio se conviene en abonar en épocas periódicas, se han preocupado de establecer cuál es el efecto jurídico que posee una cláusula de inserción casi constante en tales actos. Nos referimos a aquella estipulación por la cual se faculta al vendedor a exigir la resolución del contrato en el caso de incumplimiento del comprador a las obligaciones que tomó a su cargo y, más especialmente, a la obligación de abonar en las épocas fijadas las cuotas respectivas ([1]) ([2]).

([1]) Un ejemplo de estas cláusulas, lo constituye la siguiente: «Si el comprador dejase de pagar tres o más mensualidades en la forma estipulada, perderá «ipso facto» sus derechos al terreno y a las mejoras que en el mismo haya introducido, así como también a las sumas de dinero que hubiere entregado, lo que quedará a beneficio del vendedor en concepto de daños y perjuicios, a cuyo efecto el comprador renuncia desde ahora a toda reclamación privada o judicial, o en caso contrario, podrá el vendedor compelerlo al fiel cumplimiento de este contrato». Conjuntamente con esta cláusula frecuentemente es indispensable analizar estipulaciones como la siguiente: «Cuando el comprador haya hecho efectivas las primeras treinta mensualidades, tendrá derecho a que le sea otorgada la escritura definitiva por ante el escribano que el vendedor designará, quedando el terreno y mejoras efectuadas en el mismo en garantía de la deuda pendiente. Todos los gastos que se originen con motivo de la escrituración y cancelación serán de la exclusiva cuenta del comprador». Extraemos estas cláusulas del contrato de compraventa que estuvo en tela de juicio en uno de los tantos litigios a que la interpretación de estas estipulaciones de estilo dan lugar; v. Cámara civil 1ª cap., mar. 30|921, J. A., t. 6, p. p. 193, «in re», Hanson y Cía., v. Bery; nota jurisprudencial de Fernández del Casal, Armando, en la cual se estudia la interpretación a dar a estas y otras cláusulas (función jurídica de las sumas entregadas a cuenta de precio e imputables a las últimas mensualidades). Estas modalidades contractuales son, por lo demás, antiquísimas. En este sentido, se refiere Scévola a la «lex commissoria», estipulada en un contrato de venta de fundos, en el que se había establecido que la falta de pago del precio en los diversos plazos convenidos haría perder a favor del «tra-

Tales pactos son fuentes de innúmeros litigios ([3]). En estos últimos, se contempla la situación del comprador que no puede cumplir por el momento con sus obligaciones o que incurre en mora en el pago de las mensualidades y, con ello, se ve frente al ejercicio de la acción del vendedor, quien pretende resolver el contrato de compraventa, exigiendo que la tenencia o posesión de la cosa retrotraiga a él, perdiendo el futuro « accipiens » todas las sumas que había entregado y hasta, según ciertas estipulaciones de estilo, las mejoras que hubiera introducido en el fundo, todo en favor del que desempeñó el papel del « tradens ». Con mo-

dens» las arras entregadas y quedarían como no compradas las propiedades. En efecto, el citado jurisconsulto expresaba (Dig. lib. 18, tít. 3, ley 8): «Mulier fundus Caio Soio vendidit, et acceptis arrhae nomine certis pecuniis statuta sunt tempora solutioni reliquæ pecuniæ; quibus si non paruisset emtor, pactus est, ut arrham perderet, et inemtæ villæ esent». Por lo demás, los efectos de la «lex commissoria» se aproximan a los del «pactum reservati dominii»; de ahí que se haya hecho una cláusula de estilo, tal como lo explica Degni, Francesco, «La compra-vendita», Padua, 1935, 2ª ed., p. 134, nº 51, la de que, en el caso de falta de pago de cualquier cuota por parte del comprador, el vendedor readquiere la tenencia de la cosa y lo abonado queda en su beneficio a título diverso. En este sentido, expresa dicho señor: «Ordinariamente, a la venta con pacto de reserva de dominio, se suele agregar la cláusula, de uso muy común, de estilo y de forma estereotipada, que en caso de incumplimiento por parte del comprador, aun al pago de una sola cuota, el vendedor tiene el derecho no sólo de volver a tomar la cosa, sino también de retener las cuotas ya abonadas a título de arrendamiento, de pena o de parcial resarcimiento de daños». Estas cláusulas, por el sólo hecho de ser de estilo, podrían, en ciertos casos, ser privadas de su efecto, por lo menos, de todo su efecto: comp., a este respecto, Lecomte, André, «La clause de style», en «Revue trimestrielle de droit civil», 1935, p. 336|7, n. 1.

([2]) Las cantidades dadas en calidad de seña constituyen estipulaciones frecuentes. Así, en el contrato cuya interpretación se efectuó en la sentencia indicada en la precedente nota, después de establecerse por la transcripta cláusula 5ª del pacto comisorio, se agregaba en la 7ª estipulación convencional: «En este acto el comprador entrega en garantía de la compra mil pesos, que serán descontados de las últimas mensualidades y que están sujetas a la cláusula 5ª». Otras veces se las hace desempeñar a las sumas entregadas en el acto de la venta el papel de entregas a cuenta de precio, o bien se determina que dichas cantidades se dan en concepto de seña y a cuenta (v. Lafaille, Héctor «Curso de contratos», Bs. As. 1927, t. 1, p. 276, nº 477). En fin, también suele establecerse que tales cantidades se descontarán de las mensualidades primeras.

([3]) Refiriéndose a las cuestiones a que los boletos de venta de inmuebles cuyo precio debe pagarse a largo plazo y en cuotas mensuales, dan lugar, ya expresa Lafaille en una nota publicada en J. A., t. 1, p. 222, al pie de un fallo de las Cáms. civiles en pleno de la Cap., mar. 16|918, «in re», Baño v. Spinedi: «Resuelto desde mucho tiempo atrás que tales contratos permiten demandar directamente la escrituración de un inmueble (Cám. civil, t. 156, p. 148 y, sobre todo, a partir del t. 162, p. 210), quedó por completo desalojada la antigua doctrina que exigía reducir previamente el boleto

tivo de los proyectos de reforma de nuestro derecho positivo relacionado con esta materia, nos parece conveniente establecer, al lado del « jus condendo », cuál es el « jus condicto » según se desprende de la ley vigente interpretada por la doctrina y, especialmente, por la jurisprudencia. Además, es interesante analizar desde un punto de vista general, el principio aceptado por nuestro art. 1204, cód. civil, por el cual se rechaza la cláusula resolutoria tácita en los contratos. A su vez, conviene estudiar los efectos del pacto comisorio en los contratos de venta de inmuebles cuando su precio no es pagadero en pequeñas cuotas.

2. *Método a seguir.* — Adoptaremos, en el desenvolvimiento de nuestro tema, el siguiente plan expositivo:

I. *El texto legal implicado: su fuente y crítica.* — 1º Nos detendremos, en primer lugar, en el art. 1204 del cód. civil, determinando su fuente y antecedentes históricos; 2º Luego, pasaremos a analizar las conclusiones del derecho comparado; 3º Por fin, criticaremos la solución de nuestra ley positiva.

II. *La jurisprudencia pertinente.* — 1º En primer término, analizaremos las doctrinas sentadas en la materia por los fallos anteriores a la sentencia dictada en el 25 de abril de 1923 por las cámaras civiles en pleno; 2º En seguida, indicaremos cuál es la tesis admitida en esta última sentencia; 3º Por último, estableceremos cuál es la orientación posterior y actual de las decisiones de nuestros tribunales en esta materia.

a instrumento público (Cám. civil, t. 28, p. 316 y multitud de fallos consecutivos)». «Los negocios por mensualidades o a largos plazos para el pago (generalmente con libretas) plantearon de nuevo el problema, al punto de convertirlo en una de las cuestiones civiles más arduas, agravada por la frecuencia con que se produce y los intereses que afecta. No han sido extrañas a este resultado las complejas estipulaciones que la práctica y el afán del lucro vulgarizan durante el agio de la propiedad raíz: cláusulas penales (pérdidas de mejoras o de las cuotas abonadas), pactos comisorios en beneficio del vendedor, deber de oblar todo o parte del precio antes de otorgarse el título, — éstas y otras muchas restricciones figuraron casi invariablemente en documentos de aquel género. Fuera de ellas, habría que recordar las entregas a título de arras, a cuenta o en ambos conceptos, sobre cuyo alcance tanto se ha discutido dentro del país y en el extranjero». Puede decirse que estos problemas, desde la época a que hacía referencia el «arrêtiste» hasta nuestros días, siguieron y continúan presentándose: en un sinnúmero de especies judiciales fueron elucidados como tendremos ocasión de constatarlo en el texto al analizar algunos de ellos. Toda reforma que en esta materia se intente no debe, entonces, olvidar las características que ofrecieron los litigios en los cuales se ventilaron tales problemas.

III. *Conclusiones.* — Como natural término de nuestro estudio, daremos las conclusiones a que hemos arribado sobre el tema investigado, tratando de dejar bien sentado la urgencia de una reforma en esta materia.

* * *

I. — *El texto legal implicado: su fuente y crítica*

3. De acuerdo con el plan o método de exposición que hemos adoptado, debemos previamente concretar algunos principios legales que caracterizan la « lex commissoria » en nuestro derecho así como en los precedentes históricos. Luego, formularemos la crítica que nos merecen tales principios.

4. 1º *El art.* 1204 *del cód. civil: su fuente y antecedentes históricos.* — Determina el art. 1204, cód. civil, en relación a los efectos de los contratos, lo que sigue: « Si no hubiere pacto expreso que autorice a una de las partes a disolver el contrato si la otra no lo cumpliere, el contrato no podrá disolverse, y sólo podrá pedírsele su cumplimiento ». Este precepto reconoce fuentes remotas y próximas. Las primeras hállanse en el derecho romano; las segundas en el « Esboço » de Freitas, quien proyectaba un principio concordante con el adoptado por nuestro código, según lo veremos a continuación [1]. Otro precepto del código constituye el cumplimiento del art. 1204. En efecto, del texto del art. 1203, se infiere que la ley sólo admite la condición resolutoria expresa, aunque prohibiéndolo en el contrato de prenda. En este sentido, la citada norma estatuye: « Si en el contrato se hubiere hecho un pacto comisorio, por el cual cada una de las partes se reservase la facultad de no cumplir el contrato por su parte, si la otra no lo cumpliere, el contrato sólo podrá resolverse por la parte no culpada y no por la otra que dejó de cumplirlo. Este pacto es prohibido en el contrato de prenda ». Como se ve, este precepto acuerda una opción a favor de la parte no culpable: puede resolver el contrato o pedir su cumplimiento, pero, a nuestro juicio, no lo uno y lo otro.

5. A) *Derecho romano.* — Los textos romanos consagraron el principio de que en todo contrato bilateral o sinalagmático la inejecución por una de las partes de sus obligaciones no autorizaba a la otra a resolver el contrato: para ello se requería establecer una cláusula expresa en ese sentido. De ahí que la « lex commissoria » debía hallarse especialmente estipulada. La condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales no se co-

(1) Art. 2057, del « Esboço ».

nocía ([5]). Cierto es que en los contratos de locación llegó a admitirse el pacto comisorio ya que la correlatividad de las prestaciones de las partes ([6]) hacía más intuitivo el principio de equidad ([7]) en que se basa la condición resolutoria. Lo mismo acaecía en los contratos innominados por los cuales se acordaba una acción personal denominada « condictio causa data non secuta » o « conditio ob causam datorum », mediante la cual

([5]) De Crescencio, Nicola, y Ferrini, Corrado, «Enciclopedia giurídica italiana», Milán, s|fecha, t. 12, parte 1ª, p. 297, nº 262, vº «Obbligazione». Josserand, Louis, «Les mobiles dans les actes juridiques du droit privé», París 1928, p. 299, nº 241. Piola, Giuseppe, «Digesto italiano», Turín, 1906-1910, t. 18, parte 1ª, p. 1029, nº 2, vº «Patto commissorio». Betti, Emilio, «Diritto romano», Padua, 1935, t. 1, p. 532-4, § 70 y p. 369, § 72. Arangio-Ruiz, Vincenzo, «Istituzioni di diritto romano», Nápoles, 1934, 3ª edi., p. 85|6, quien se refiere a una de las más típicas cláusulas que se estilaban en los contratos de compraventa; aquélla por la cual el dominio de la cosa vendida debía volver al vendedor si el «accipiens» no abonaba el precio en un cierto plazo («lex commissoria»). Salvat, Raymundo M., «Contratos en general; apuntes para el curso de 1936», Bs. As., 1936, p. 104-5, nº 242. Girard, Paúl Frédéric, «Manuel élémentaire de droit romain», París, 1918, 6ª ed., p. 733, tex. y n 1, quien con razón expresa que la misión de la «lex commissoria» no era otorgar una garantía al vendedor — ya protegido por el principio que la propiedad no se trasmite por la «mancipatio» o «traditio» sino mediante el pago del precio, salvo renuncia — sino permite desligarse de un contrato, recobrando su libertad de acción. — Pothier, P. J., «Œuvres», anot. por Bugnet, M., París, 1861, 2ª ed., t. 3, p. 188, nº 475. Giorgi, Giorgio, «Teoría delle obbligazioni nel diritto italiano», Florencia, 1925, 7ª ed., t. 4, p. 228 y ss., nº 204, quien afirma categóricamente que el «pacto comisorio tácito — para emplear la misma expresión defectuosa que utiliza el autor — era desconocido. Degni, Francesco, «Lezioni di diritto civile». «La compravendita», Padua, -935, 2ª ed., p. 146-7, nº 53. Windscheid, Bernardo, «Diritto delle Pandette», Turín, 1930-5, trad. y anot. Fadda, Bensa y Bonfante, t. 2, p. 259, § 323, tex. y n. 2. Mackeldey, F., «Elementos del derecho romano», trad. española, Madrid 1876, p. 242, § 377. Cornil, M. J., «Droit romain», Bruselas, 1885, t. 1, p. 243. Namur, P., «Cours d'Institutes», Bruselas-París, 1888, 4ª ed., t. 1, p. 346, nº 4. Otra es la opinión de Van Wetter, p., « Curso elemental de derecho romano», trad. Michelena, Leopoldo de, Madrid, 1889, t. 2, p. 120-1, quien entiende que en los contratos de relaciones continuadas, así como cuando el cumplimiento del contrato no ofrece ya ninguna utilidad, se subentendía la existencia de la condición resolutoria tácita. Debemos observar, por fin, que la resolución podía demandarse en los contratos innominados, ya que en éstos, como afirma Corni, loc., cit., el «jus penitendi» es de derecho para el caso de incumplimiento. V., a este último respecto, Bonfante, Pedro, «Instituciones de derecho romano», trad. 8º ed. italiana por Bacci, Larrosa y Campuzano Herma, p. 496, tex. p n. 2.

([6]) Planiol, Marcel-Ripert, Georges-Esmein, Paul, «Obligations», en el «Traité pratique de droit civil français», París, 1930, t. 6, 1ª parte, p. 587, nº 420. La ley 54, § 1 y 56 del Dig., lib. 19, tít. 1, establecían la caducidad por incumplimiento. Lo mismo debe afirmarse para la enfiteusis Cód., lib. 4, tít. 66, ley 2; nov., 120, cap. 8).

([7]) Venzi, Giulio, «Manuale di diritto civile italiano», Turín, 1934, p. 406, nº 429.

quien había cumplido su prestación podía repetir lo que había entregado si la otra parte no ejecutaba su obligación ([8]). Pero salvo estos casos, la condición resolutoria debía ser expresa ([9]). En este sentido, tal « condictio » se estilaba en la compraventa: el contrato de « emptio et venditio » podía estar afectado de una cláusula accesoria que tomaba la designación ya indicada de « lex commissoria » ([10]).

([8]) V. los autores citados en la n. 5. En realidad aquí no se tiene sinó una «pálida imagen», para emplear los términos de De Descenzio y Ferrini, loc. cit., de la condición resolutoria tácita, ya que se trataba de una «condictio» no de una «actio», otorgada «ex mera penitentia» y que procedía para aquellas convenciones a las cuales faltaba un elemento propio de los verdaderos contratos: una «causa civilis». Sólo con Labeón, parece que se introdujo la acción denominada «prescriptio verbis» a fin de obligar a la parte a cumplir su prestación. En este sentido, con respecto a esta «actio in factum», Paulo, Dig., lib. 19, tít. 5, ley 5, § 1, acordó un doble camino a seguir por el acreedor en materia de permuta: o exigir el cumplimiento de lo convenido o bien la repetición de lo entregado: «Et si quiden pecuniam dem, ut rem accipiam, emtio et venditio est, si autem árem do, ut rem accipiam, quia non placet, permutationem rerum emtionem esse, dubium non est, nasci civilem abligationem; in quæ actione id veniet, non ut reddas, quod acceperis, sed ut, damneris mihi, quanti interest mea, illud, de quo convenit, accipere, vel si neum recipere velim, repetatur, quod datum est, quasi ob rem datum re non secula» (v. García del Corral, Ildefonso, «Cuerpo del derecho civil romano por Kriegel, Hermann y Ossebrüggen», Barcelona, 1889, t. 1, p. 973, nº 5, § 1). V., además, Dig., lib. 12, tít. 4, ley 5 pr., que cita Namur, t. 2, p. 69, nº 1, tex, y n. 2.

([9]) Dioclesiano y Maximiano, Cód., lib. 4, tít. 44, ley 14, establecieron de modo concordante a lo expresado, que si vendieron predios con la condición de que el comprador pagase lo adeudado a la República, en el caso de que el vendedor fuera el que hizo el pago, podía éste ejercitar la pertinente acción, mas no considerar írrito el contrato: «Ea conditione distractis, prædis, ut, quod reipublicæ debetatur, qui comparavit restitueret, venditor, a se celebrata solutione, quanti interest, experiti potest, no es eo, quo emtor non satis conventioni fecit, contractus irritur constituir». Otro pasaje del Código de los mismos emperadores sentó igual principio (Cód. lib. 4, tít. 38, ley 8), ya que se decide la pertinencia de la acción del comprador para exigir el precio pero no la repetición de las cosas dadas: «Si non donationis causa, sed vere vineas distraxisti, nec pretium numeratum est, actio tivi pretii, non corum, quæ dedisti, repetitio competit».

([10]) El tít. 3, lib. 18, del Dig., contiene los principios de tal pacto. Dicho título lleva, en este sentido, la denominación. «de lege commissoria». Tal cláusula accesoria respondía a las siguientes normas: 1ª Los efectos de la «lex commissoria» consisten en la resolución del contrato, pero ello no implica decir que el contrato se haya celebrado bajo condición suspensiva sino resolutiva: «Si fundus commisoria lege venierit, magis est, ut sub conditione resovi emtio, quam sub conditione contrabi videatur (Ulpiano, lib. y tít. cit., ley 1). 2ª Para la resolución del contrato no es indispensable demanda alguna: tal es lo que se desprende — como también lo hace notar Piola, «Dig. ital.», t, 18, 1ª parte, p. 1920, nº 2, vo. cit. — del siguiente texto perteneciente

6. B) *Derecho intermedio.* — La « communis opinio » de los autores concuerda en afirmar que la condición resolutoria tácita nació en Francia, en los países regidos por el derecho de la costumbre ([11]). Tal derecho « coutumier » estaba orientado en el sentido de acordar la resolución del contrato sinalagmático cuando una de las partes no lo cumplía. Quedó, así, profundamente modificado el derecho romano. Pothier relata el procedimiento que se seguía en la actuación de la cláusula resolutoria

a Ulpiano: «Marcellus libro vicesimo dubitad, conmmissoria utrum tunc locum habet, si interpellatus non solvat, an vero si non obtuverit. Et magis arbitror, offere eum debere, si vult se legis commissoriæ potestate solvere; quodsi non habet, cui offerat, posse esse securum». 3º Aquél que invoca la «lex commissoria» no puede luego variar su acción exigiendo el cumplimiento de la obligación contractual; en este sentido Ulpiano (Dig., lib. y tít. cit., ley 4, § 2) expresaba «Eleganter Papinianus libro tertio Responsorum scribit, statim atque commissa lex est. statuere venditorem debere, utrum commisoriam velit exercere, an potius pretium pretere, nec posse, nec posse, si commissoriam elegit, postea variare». Del mismo modo, Hermogeniano entendía de alegar la resolución del contrato, estimábase que condiciones de alegar la resolución del contrato. estimábase que había renunciado a invocar el pacto comisorio: «Post diem commisoria legi pæstitutum si venditor pretium petat, legi commissoriæ renuntiatum videtur, nec variae et ad hanc redire potest». (Dig., lib. y tít. cit. ley 7). Existía, entonces, un derecho de elección ya que el pactum commisorium se establecía, como lo hace notar Rugiero, Roberto de, «Contratti speciali» Masina-Milán, 1934, p. 95, § 17, a favor del comprador. En este sentido, Pomponio, en sus comentarios a Sabino, expresaba (Dig., lib. 18, tít. 3, ley 2) que si en un pacto se ha convenido que «si no se hubiera pagado el precio hasta cierto día, queda el fundo como no comprado», se considera como no comprador, acaeciendo la falta de pago, ya que tal expresión tuvo lugar «por causa del vendedor»; y dando la razón agregaba que, si se entendiere lo contrario, ante el incendio de una casa, el comprador, al no pagar, estaría en su arbitrio comprar o no el fundo: «Quum venditor fundi in lege ita caverit: «si ad diem pacunia soluta non sit, ut fundus inentus sit», ita accipitur inemtus esse fundus, si venditor inemtum eum esse velit, quia id venditoris causa caveretur; nam si aliter acciperetur, exusta villa in potestare emtoris futurum, ut non dando pecunia iemtum facetet fundum, qui ejus periculo fuisset».

([11]) V.: Degni, op. cit., p. 147, nº 53, Giorgi; op. cit., t. 4, p. 230, nº 204, tex. y n. 1. Pothier, «Œuvres», cit., t. 3, p. 188, nº 475; y los demás autores citados en la n. 5. Sin embargo con Llerena, Baldomero, «Concordancias y comentarios del código civil argentino», Buenos Aires, 1931, 3ª ed., t. 4, p. 309 y Salvat, op. cit., p. 105, nº 243, debemos observar que el antiguo derecho español conoció el «pactum commisorium» tácito. En este sentido, la Partida 5ª, tít. 5, ley 58, establecía, en su primer párrafo: «Mueuense los omes a las vegadas, a vender sus cosas, por pleyto» (propuesta, convenio o pacto) «que les fasen ante en las vendidas, o por cosa que les prometen; de manera que si esto non lo prometiesen, de otra guisa non las querrían vender. E porende dezimos, que cuando alguno vendiese su cosa sobre tal pleyto, que conuiene en todas sus guisas, que el pleyto sea guardado: ca si non lo guardassen en la manera que fué puesto, desfazerse y ha porende la vendida'.

tácita según el derecho consuetudinario francés: ante la demanda del vendedor — contrato en el cual funcionaba con más frecuencia el « pactum commissorium » tácito — el juez debía acordar un plazo al comprador a fin de que abonara el precio; si no satisface el « pretium », el vendedor deberá obtener una segunda sentencia que declare nulo y resuelto el contrato, « permitiendo al vendedor entrar en posesión » de la cosa vendida ([12]). Este largo procedimiento correspondía en los casos de venta a crédito; pero si ella se efectuó al contado, aunque el vendedor hizo tradición de la cosa sin recibir previamente el precio de la misma, tiene derecho, en la hipótesis de que no haya sido satisfecho, a exigir la resolución del contrato y a « reivindicar la cosa », ya que la propiedad — a pesar de la « traditio » que tuvo lugar — no le fué nunca transmitida al comprador ([13]).

([12]) Pothier, loc. cit., después de expresar que, contrariamente a lo establecido en el derecho romano y en algunas prácticas francesas, sobre la necesidad de la «lex commisoria» para requerir la resolución del contrato bilateral en caso de incumplimiento, agrega que, «comme le plus souvent, on ne peut, sans de grands frais, se faire payer de ses debiteurs, on a été obligé de ser deporter, dans les tribunaux, de la rigueur de ces principes: et l'on admet un vendeur a demande la résolution du contrat de vente pour cause de défaut de paimenet du prix, quoiquil n' y ait pas pacte commossoire». En cuanto al incumplimiento de las demás obligaciones, afirmaba luego el gran juriconsulto del derecho intermedio francés, tanto correspondientes al vendedor como al comprador, la resolución deberá ser o no declarada según las circunstancias; «elle y donne lieu lorsque se qu' on m'a promis est tel, que je n'eusse pas voulu contraecter sans cela». Sobre esta evolución histórica y sobre la influencia del derecho canónico en pro de la admisión del principio de que se puede pedir ante los jueces que se le declare a uno librado de su obligación ante el incumplimiento de la otra parte, v. Capitant en su obra justamente célebre en la que estudia la «cause» (nº 149), y que Planiol,-Ripert-Esmein, t. 6, pág. 588, nº 420, tev. p n. 2, también citan. El fundamento que el derecho canónico deba a esta petición radica en el mismo principio que han hecho admitir la «exceptio non adimpleti contractus» o la «excepio non rite adimpleti contractus»: la obligación del vendedor es correlativa al del comprador y la una subsiste, mientras también la otra subsista. De ahí que, como lo recuerda Degni, loc. cit., se aplicaba la máxima: «inadimplenti non est adimplendum».

([13]) Con relación a los efectos del pacto comisorio expresa, Pothier entendía que la resolución no tenía lugar de pleno derecho en el caso de no haber abonado el comprador el precio en el plazo pactado: el vendedor sólo puede exigir la resolución, y, mientras se ventile la acción respectiva, el comprador estaba facultado a impedir los efectos de la cláusula resolutoria expresa mediante «offres». En cuanto a los efectos jurídicos de la elección que había efectuado el vendedor entre la acción por resolución y la de incumplimiento, consideraba el autor del «Traité du contrat de vente,» que debían seguirse los principios del derecho romano, que más arriba tuvimos ocasión de poner de relieve (v. nota 10); de ahí que una vez exigida la resolución del contrato de venta ya no podía cambiar de acción recurriendo a la que tiende a demandar el cumplimiento y, recíprocamente (op. cit., t. 185-6, nº 460-2).

7. 2º) *Derecho moderno.* — El derecho contemporáneo ha aceptado las conclusiones derivadas de la evolución que el derecho romano sufrió en la época correspondiente al « droit coutumier » francés. El código de Napoleón recogió en el art. 1184 el principio sentado en tal derecho consuetudinario. Partió de la consideración de que en todo contrato bilateral, es decir, en aquellos a los cuales se les aplica la teoría del « sinallagma » ([14]) o sea, la que se basa en la fusión de las obligaciones recíprocas que genera tal figura jurídica, una de las obligaciones a que el contrato da nacimiento es el fundamento o la causa de la otra, y recíprocamente. Es por ello que ambas obligaciones son inseparables entre sí y, por lo tanto, una de las partes debe estar en condiciones de invocar una norma que resuelva el contrato para el caso de incumplimiento por parte de la otra. Tal es lo que decide el precepto indicado del cód. civil francés, el cual determina: « La condition resolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas ou l'une ne satisfera point a son engagement » ([15]). Y el ejemplo seguido por el cód. de Francia cundió en algunos códigos italianos anteriores al vigente sancionado en el año 1865 en Italia ([16]) y que el codificador argentino tuvo en cuenta ya que los citó, en la nota al art. 1203, como contrarios al sistema que adoptara. Vélez Sársfield siguió, al respecto, la tradición jurídica romana que ya había sido acogida en el antiguo código civil austríaco ([17]), en el código de Parma, en el sancionado por Carlos Alberto, así como en otros códigos

([14]) Comp. De Ruggiero, «Contratti speciali», p. 5, § 1.

([15]) Agrega este precepto: «Dans ce cas le contrat n'est point droit. La partie envers laquelle le contrat n'a point été exécuté a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu' elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérets. La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circunstances».

([16]) El art. 1165 cit. sanciona una regla idéntica a la del art. 1184 del cód. civil francés. V. Giorgi, t. 4, p. 231, nº 1.

([17]) Art. 919, derogado, según lo observa Lafaille, op. cit., . 1, pág. 261, Nº 450, por la reforma, que en los años 1916 y 1917 sufrió el antiguo código del año 1812. El art. 918 del vigente cód. austriaco, como lo observa Bibiloni, Juan Antonio, «Anteproyecto de reformas al código civil argentino», Bs. As., 1929, t. 2, p. 422, n., dispone lo contrario del antiguo art. 919. Al respecto, cita nuestro ilustre autor las siguientes palabras de Gallaix, «La reforma du code civil austrichien», p. 184: «la regla de un rigor extremo, do que la inejecución por una de las partes no da derecho a la otra para resolver el contrato, sino solamente para exigir la exacta ejecución con los daños e intereses, (antiguo art. 919) obligaba a la teoría y a la práctica a penosos expedientes para evitar las consecuencias intolerables de su aplicación. Todos reconocían la necesidad de una reforma, y todos admitían que debía hacerse en el sentido de reconocer el derecho de rescisión».

italianos anteriores al vigente en la península itálica ([18]). Al mismo tiempo, aceptó ([19]) la solución dada en el « Esboço » de Freitas, ya que en éste se proyectaba la siguiente norma: « La falta de una de las partes no autoriza a la otra para reputar el contrato como resuelto, ni tampoco para demandar su resolución, siempre que no haya habido « pacto comisorio » o la ley no lo autorice » ([20]).

8. 3º) *Crítica a la solución de nuestro código.* — Las razones dadas por el codificador argentino para admitir el sistema que es rechazado, en general, por el derecho moderno, han sido expresadas en la nota al art. 1432, donde se dan los fundamentos de la regla sentada en este precepto, según el cual, en los contratos de venta de inmuebles a crédito, si el comprador no pagase el precio, el vendedor sólo podrá exigir los intereses moratorios, pero no podrá demandar la resolución del contrato, salvo que hubiera mediado un «pactum commissorium» ([21]). Esta norma, que rige para las ventas a créditos de bienes inmuebles, pero no cuando tales bienes se venden al contado ([22]), concuerda con el art. 1204, cód. civil, y de ahí que los argu-

([18]) V. Giorgi, loc. cit. Comp. Piola, «Dig. ital.», t. 18, parte 1ª, p. 1030, nº 4.

([19]) V. Segovia, Lisandro, «El código civil en la República Argentina», Bs. As., 1881, t. 1, p. 340, art. 1205 (corresp. art. 1204), Machado, José Olegario, «Exposición y comentario del código civil argentino», Bs. As., 1928, t. 3, pág. 542, n. Llerena loc. cit. Lafaille, op. cit., t. 1, nº 448.

([20]) Freitas, A. T. de, «Código Civil», Bs. As., 1909, t. 1, p. 657, art. 1960, inc. 2º.

([21]) Dicho art. 1432, cód. cit., está concebido en los siguientes términos: «Si el comprador no pagase el precio del inmueble comprado a crédito, el vendedor sólo tendrá derecho para cobrar los intereses de la demora y no podrá pedir la resolución de la venta, a no ser que en el pacto estuviese expresado el pacto comisorio». La fuente de este precepto está constituída como lo ha observado Segovia, t. 1, p. 398, art. 1434 (corresp. art. 1432), en el art. 2057 del proyecto de Freitas (op. cit., t. 1, pág. 681), salvo en la referencia que el jurista brasileño hacía con respecto a la obligación de inscribir el pacto comisorio en un registro, ya que, como es notorio, nuestro codificador no aceptó el sistema de la inscripción en los registros en materia de transformación de dominio. El art. 2057, del Esboço está así redactado: «Si el comprador no pagare el precio del inmueble comprado a crédito, el vendedor sólo tendrá derecho para cobrarlo con los intereses de la mora, y no para demandar la resolución de la venta salvo si ésta fué hecha con «pacto comisorio», y dicho pacto constare de la respectiva escritura transcripta en el «Registro Conservatorio». Para las ventas a crédito de cosa mueble, v. art. 1429, cód. citado.

([22]) En este sentido, dispone el art. 3923, cód. cit.: «El vendedor de cosas inmuebles que no ha dado término para el pago, puede reivindicarlo del comprador, o de terceros poseedores». Ya sabemos que esta excepción a los principios sentados en el art. 1204, también era admitida en el derecho romano (v. supra); también es un principio aceptado por la antigua legislación española (Part. 3ª, tit. 28, ley 46). V. Bibiloni, t. 2, p. 427. Como lo sostiene este autor y ya lo explicaba Segovia, t. 2, p.

mentos aducidos por el autor de nuestro código valgan para fundamentar el principio establecido en este último precepto. Ahora bien, en la nota en cuestión, Vélez Sársfield, después de hacer referencia al art. 1203, el cual autoriza a pactar la « lex commissoria », y de indicar las soluciones del derecho comparado favorables o contrarias al sistema por él adoptado, entiende que « las condiciones resolutorias tácitas no nacen de los contratos ». Y agrega: «Los que compran y venden aplazando el pago del precio, y no ponen la cláusula, o la condición resolutoria del pacto de la ley comisoria, nada estipulan respecto a la resolución del contrato; no hay en este caso una ley especial del contrato que en el hecho de faltar a ella una de las partes, lo deje sin efecto ». Como conclusión afirma el codificador argentino: « Sólo hay, pues, lugar a la acción que da el contrato con los daños e intereses que debe satisfacer el que no lo cumpliese ([23]).

9. ¿Tales razones son, « in jure condendo », decisivas? A nosotros nos parece que es de intuición manifiesta la circunstancia de que, en un con-

---

689, n. 89, en este caso no existe una verdadera solución: de acuerdo con los términos expresos de la ley, se trata de una «reivindicatio».

([23]) Estas ideas de Vélez, que se concretan en lo dispuesto por el art. 1204, cód. cit., en realidad, no poseen el vigor que se desprendería de las mismas. Para acreditar ello nos basta hacer notar que la norma que rechaza la resolución del contrato como facultad subentendida en toda figura jurídica contractual que dé origen a obligaciones para una y otra de las partes, está plagada de excepciones. Así lo hace notar Bibiloni, t. 2, p. 428, cuando nos dice que los arts. 578, 605, 615, 627 y 895, cód. cit., declaran la extinción de las obligaciones de ambas partes contratantes si media imposibilidad de cumplir las prestaciones por pérdida de la cosa debida y porque el hecho ya no puede tener lugar sin culpa del deudor. Lo mismo acaece en el contrado de compraventa si la cosa vendida, al tiempo de la formación del contrato, hubiere dejado de existir. En fin, en el mismo contrato de compraventa se resuelve éste si el vendedor no cumple su pretensión de entregar la cosa vendida ,ars. 1412, 1313 y 1420, cód. cit.). En el contrato de sociedad (arts. 1708, 1709, 1735, cód. cit.), en la «locatio rerum» (arts. 1519, 1520, 1524, 1564, 1565, 1566, 1567, 1579, cód. cit.), en la «locatio operis» (art. 1639, 1640, 1642, 1643, 1644, cód. cit.; v. nuestra «Locación de obra» Bs. As., 1934, p. 227, nº 188, p. 338 y ss., nº 294-324), en la donación (art. 1849 y ss.), etc., pueden hallarse aplicaciones de un principio inverso al aceptado por el código en el art. 1204. Es por ello que este último principio tiene una relativa importancia ante tantas desviaciones del mismo en que la ley incurre. V. Bibiloni, loc. cit. Lafaille, t. 1, p. 262 y ss., nº 453. Machado, loc. cit. Pero, con respecto al contrato de compraventa a crédito la resolución no puede tener lugar sino mediante la «lex commissoria» expresa (art. 1429, 1432, cód. cit.). De ahí que en este «figura juris», que nos preocupa en este estudio, el problema se presenta con toda la gravedad de una norma abiertamente contraria a las conveniencias públicas.

trato sinalagmático, las prestaciones, objeto de la obligación de cada part son correlativas ([24]). La doctrina francesa — y ella se funda en la juri prudencia interpretativa del art. 1184 del cód. de Napoleón — entiend en general, que la obligación de una de las partes reconoce su causa jur dica en la obligación de la otra ([25]). Al respecto, estima que la omisió

([24]) Un jurista italiano, explicando los efectos de la condición resolutiva tácita pacto comisorio, en relación al principio, que también acepta nuestro art. 1201, cód cit., nos dice que funciona del siguiente modo: «si una de las partes no cumple su obliga ción, el contrato no se resuelve de pleno derecho, como acaecería si se tratara de una condición resolutiva expresa, sino que la otra parte tiene la elección o de demandar la disolución, o de constreñir a la otra al cumplimiento, bien entendido, cuando éste sea posible; en ambos casos es debido al resarcimiento de los daños «derivados del incumplimiento». Y agrega Venzi, op. cit., p. 406, nº 429, a quien pertenecen tales conceptos: «Es intuito el principio de equidad al cual el derecho de elección se inspira» añadiendo por último: «Es además evidente que quien invoca el pacto comisorio, debe por su parte haber cumplido la obligación o haber ofrecido cumplirla, porque de lo contrario la otra parte podría, responderle: «inadimpleti non est adimplendum», esto es, con la «exceptio non adimpleti contractus» que cada uno de los contratantes puede oponer al otro que se decida a demandar la contraprestación sin haber cumplido su propia prestación, o al menos, haber demostrado hallarse pronto para ejecutarla». Estas palabras de Venzi demuestran a nuestro juicio como es tan natural y tan intuitivo que la parte no culpable en un contrato pretenda quedar desligada del «vinculum juris» que lo unía a la otra. En ese modo, la «obligatio», con respecto a la parte no culpable se desvanece: sólo subsiste el derecho a las indemnizaciones que correspondieren. Si aceptamos la distinción que la doctrina germánica ha hecho entre deuda (schuld=debitum) y obligación en estricto sentido (Haftung=obligatio sensu otricto), o sean, entre un estado de presión psicológica o deber del deudor que se traduce en legítima expectativa jurídica y un estado de sujeción de una persona, cosa o patrimonio que implica un derecho correlativo del beneficiario de esta sujeción a hacer valer tal estado a fin de que se cumpla la prestación debida, (v. Pacchioni Giovanni, «Diritto civile italiano», «Delle obligazioni in generale», Padua, 1935, 2ª ed., p. 10 ss., nº 7, y p. 15 y ss., nº 12), diríamos que para la parte no culpable desaparece tanto el «Schuld» como el «Haftung» si se decide por la resolución del contrato, pero la parte culpable subsiste, no a deuda («Schuld») que había asumido, sino un deber de resarcir el «damnum» sufrido, lo que se traduce en una consecuencia («Haftung») sobre su patrimonio. Comp., Ravà, Adolfo, «Istituzioni di diritto privato», Padua, 1936, 7ª ed., t. 2, p. 223-4, § 3 y, con respecto a la condición resolutiva tácita» — denominación que justamente critica, — t. 2, p. 344, § 2, con respecto a la indemnización que corresponde a favor del contratante que tuvo derecho a exigir la resolución, y, los sistemas que, en doctrina, pueden concretarse a fin de determinar lo que debe entenderse por «indemnización por incumplimiento»: Ennecerus, Ludwig, Lehmann, Heinrich, «Derecho de obligaciones», trad. Pérez González, Blas y Alguer, José, Barcelona, 1933, t. 1, p. 272, y ss, nº 1.

([25]) Planiol-Ripert-Esmein, op. cit., p. 589, nº 420, tex. y nº 2, después de sostener que debe distinguirse la condición resolutoria expresa, de la resolución acordada por el art. 1184 para el caso de incumplimiento en los contratos bilaterales, ya que éste exige

en que un contratante incurre al no cumplir su obligación tiene por efecto hacer desaparecer la causa de la « obligatio » de la otra parte, quien, como lógica consecuencia, puede exigir la resolución del contrato ([26]). Otros

---

la intervención del juez, «con su poder de apreciación y el derecho de acordar plazos de ejecución», entienden que «es más exacto decir que la resolución tiene lugar en virtud de una regla de derecho que se impone a las partes». Citan, en sentido concordante, a Capitant quien en su libro sobre la «Cause», nº 151, entiende que no debe aceptarse la idea de que exista una condición resolutoria tácita. Agregan los autores citados en primer término, que la jurisprudencia reciente — y lo mismo cabe decir con respecto a Capitant nº 147 y ss. — da por fundamento de la resolución la necesidad de que exista una causa en las obligaciones a título oneroso. Al respecto, citan la siguiente doctrina sentada por la Corte de casación francesa, Ch. civ., 14 abril 1891. D. 91, 1. 329. S. 94, 1. 391: «En un contrato sinalagmático la obligación de una de las partes tiene por causa la obligación de la otra, y recíprocamente, de modo que si una de ellas no es cumplida la obligación de la otra no tiene causa». Demolombe, C., «Cours de code Napoleón», París, 1869, t. 25, p. 460-1, nº 489, también ve en la teoría de la causa de los contratos la «explicación científica» de lo dispuesto en el art. 1184, cód. cit., y Larombiere, t. 1, art. 1184, sostiene idéntica tesis. Comp. Josserand, «Les mobiles dans les actes juridiques du droit privé», op. cit., p. 155, nº 116, quien al combatir la tesis de los que sostienen la inutilidad de la causa, nos dice que por el contrario, tal utilidad, no sólo aparece para juzgar sobre la licitud o moralidad de una operación sinalagmática, sino que también para justificar la teoría de la resolución de los contratos bilaterales en razón de la inejecución de las obligaciones que incumben a cada una de las partes, así como da la explicación de la teoría de los riesgos y la justificación de la excepción «non adimpleti contractus». «Si el acreedor-deudor, agrega, con motivo de un contrato sinalagmático puede perseguir la resolución de la convención que su contraparte no ejecuta; si él puede, en principio, considerarse desligado cuando las prestaciones a que él tenía derecho han llegado a ser, a consecuencia de un caso de fuerza mayor, de cumplimiento imposible, si le es lícito, en fin, exigir la ejecución de la operación, tanto por tanto, dando en cuanto recibe («trait pour trait, donnant donnant), es porque los dos haces obligatorios que han surgido de la misma fuente se encuentran en una relación de causalidad recíproca y se sirven respectivamente de contrapeso». Comp., por fin, Mauro. «La notion d'equivalence», París, 1920, t. 1, p. 264, y ss., quien considera que el fundamento de la resolución del contrato consiste en la «equivalencia» de las obligaciones destruída por la inejecución de una de ellas. En definitiva, cualquiera sea la tesis que se adopte con respecto al problema de la causa, creemos que bien puede decirse que la falta de cumplimiento de una de las partes, en los contratos bilaterales, a su «obligatio» tiende en último análisis, a privar de causa a la obligación de la contraparte, quien, por lo tanto, puede considerar resuelto el «contractus» mismo. Sobre la teoría de la causa en los contratos, según nuestro derecho, v. Salvat, «Obligaciones en general», Bs. As. 1935, 3ª ed., p. 18 y ss., nº 32 y ss. y demás autores nacionales citados en n. 31 y 32, p. 20.

([26]) Otra es la tesis sostenida por el mismo Josserand, op. cit., p. 300, nº 241, tex. y n. 1 por Planiol, nota en D. 1891, 1. 329: el contrato no se resuelve, según el primero, así como se ha formado, «por la voluntad de las partes y gracias al juego de una

autores, en cambio, pretenden fundamentar la norma adoptada en las legislaciones que comentan, en el móvil que ha guiado a las partes, por lo menos, presuntivamente: de ahí que se invoquen « consideraciones de conveniencias » más que de equidad natural ([27]), sosteniéndose que la vida social exige acordar la facultad de resolver el contrato, en caso de incumplimiento de una de las partes, y a favor de la otra ([28]).

Bien, sea uno u otro fundamento que deba primar, entendemos que la razón dada ya por Pothier puede aun hoy en día esgrimirse: es de todo punto de vista desventajoso mantener una de las partes ligada a la otra que no ha sabido cumplir su obligación: quien no violó el contrato debe tener a su alcance los medios legales indispensables para dar término a tal situación recurriendo a la resolución del mismo ([29]).

---

condición resolutoria a la cual se han referido tácitamente. El legislador, no ha hecho sino presumir la voluntad de las partes.

([27]) V. Giorgi, op. cit., t. 4, 231-2, n. 205, quien refiriéndose al «fundamento nacional» del art. 1165, cód. civil italiano, correlativo del art. 1184, cód. civil francés, rechaza la doctrina que «ve en la condición resolutiva tácita un corolario de los principios que gobiernan la «causa», en virtud de que no considera como esenciales de los contratos, otro requisito que el consentimiento y el objeto. Y, embanderándose en la tesis de aquellos que ven en la condición referida una consecuencia de la voluntad presunta de las partes, del móvil por ellas tenidas en vista, agrega que, como consecuencia de ello, «la buena lógica forense nos enseñará a incluirla entre los institutos jurídicos, fundados en consideraciones de conveniencias más que en principios de equidad natural; ya que toda presunción, que acarrea consigo la sanción de la ley, pudiendo alguna vez significar una aserción contraria a la verdad del hecho, no halla su justificación en la equidad, sino en las necesidades de la vida social». Por fin entiende que tal condición es «subentendida», pero no impuesta por la ley, de ahí que no se está ante una norma de orden público y las partes pueden dejarla de lado en sus contratos, tal como también lo sostiene Godart, «De la condition en droit romain et en droit français»», p. 200.

([28]) Debe observarse que la jurisprudencia francesa no limita la aplicación de la condición resolutiva tácita al papel de sanción contra el deudor que no ha cumplido su prestación, tal como parte de la doctrina lo exige, sino que admite la resolución aun cuando la inejecución de las prestaciones del deudor no le sea a éste imputable, p. ej., si ocurrió en virtud de caso fortuito, fuerza mayor, etc. V., al respecto, Josserand, Louis, «Cours de droit civil positif français», París, 1930, t.2, p. 181, nº 391, quien considera abusiva la citada extensión a la esfera en que debe aplicarse el art. 1184, cód. civil francés.

([29]) Pothier, loc. cit., en este sentido, entiende que la resolución del contrato es conveniente para el acreedor, «parce que le plus souvent on ne peut, sans de grands frais, se faire payer de ses débiteurs». Es por ello, según lo hace notar Demolombe, t. 25, p. 459, nº 487, que los «Parlaments» de las «provinces coutumières», adoptaron la jurisprudencia en materia de «lex commissoria» tácita: son «motivos de utilidad práctica y de equidad» los que hicieron primar tal tesis en los cuerpos judiciales del

10. Así lo han entendido las legislaciones modernas. Aparte del código brasileño que, como se ha observado, no siguió lo aconsejado por Freitas (30), y dejando de lado el código de Austria que en la reforma que sufrió ha adoptado una regla contraria a la que Vélez Sársfield citara como norma concordante a la que propiciaba (31), podemos mencionar el código

---

derecho intermedio francés. En definitiva, podríamos decir que, al lado de las ventajas de índole social que implica establecer el «pactum commissorium» tácito, media una consecuencia propia de la voluntad (in facultate petitionis) de resolver el contrato para el caso de incumplimiento, y hasta hay una razón de «justicia contractual», para emplear una feliz expresión de Ripert, Georges, «La règle morale dans les obligations civiles», París, 1927, 2ª ed., p. 137, n. 76, en que tal norma o principio se establezca en un cuerpo de leyes. Aun más sería de aplicación, el principio sentado por los canonistas, según el cual resulta inmoral que una de las partes pueda exigir el cumplimiento de la obligación a cargo de la otra cuando él no cumplió o no pudo la suya: «non servanti fidem, non est fides servanda». Y Ripert mismo hoy concluye manifestando que ante esta situación debe concluirse expresando: «le contrat était respectable quand il a été conclu, parce qu'il respondait à des fins légitimes postérieurement á sa conclusión il a été déséquilibré soit par la faute de l'une des parties, soit par un événement purement fortuit; exécuter ce contrat boiteux serait singulièrement immoral; il faut que le juge puisse en contrôler, et par conséquent, en réfuser l'exécution». Con la reserva del supuesto del «évévnement fortuit» como causa de resolución, ya que el art. 1184, Cód. civil francés, sólo implica una sanción a deudor culpable, según lo han hecho notar Planiol, nota cit. en Dalloz, y Josserand, loc. cit., bien puede suscribirse esta síntesis que Ripert da de los diversos fundamentos que se han hecho valer para justificar el citado precepto. Pero, aun bastaría la consideración práctica de la conveniencia social a que se refiere Giorgi, loc. cit., para que no quede duda en lo que respecta a la necesidad de implantar entre nosotros una norma que siente el mismo principio. Bibiloni, op. cit., t. 2, p. 425, n.: no hace sino recurrir a la misma consideración cuando, al fundar la norma que proyecta por la cual se admite la «lex commisoria» tácita, expresa: «La adopción por los de comercio, y todos los civiles más recientes, del principio fundamental del Código francés, es la demostración plena, no solamente de que no es verdad que la cláusula comisoria no nace de la naturaleza misma de los contratos, ya que es casi unánime la legislación universal en considerar lo contrario, sino también que las necesidades de la vida económica han impuesto la regla inversa de la de nuestro Código. La lealtad comercial, la buena fe, aconsejaban considerar el derecho de resolución, al contratante burlado, que da, tal vez, por perdido lo que perdido está, en vez de agravar todavía su perjuicio, forzándole a litigar cuando no podrá obtener por ese medio sino nuevos perjuicios».

(30) V. supra, nº 1, n. 20-1.

(31) V. Cód. civil brasileño, art. 1092.

federal suizo de las obligaciones (32) y el código civil alemán (33) (34). Sin embargo debemos hacer constar que estos cuerpos de leyes regulan la materia de tal modo que sólo puede resolverse el contrato una vez que la parte no culpable haya fijado un plazo circunstancial y conveniente

(32) V. art. 107. Este precepto está así concebido: «Cuando, en un contrato bilateral, una de las partes está en mora, la otra puede fijarle o hacerle fijar por la autoridad competente un plazo conveniente para ejecutarlo. Si la ejecución no ha tenido lugar al vencimiento de ese plazo, puede siempre ejercerse al derecho de demandar y accionar por daños y perjuicios causados por el retardo; sin embargo, el acreedor que formuló la declaración inmediata puede renunciar a este derecho y reclamar los daños e intereses por causa de inejecución o separarse del contrato». El artículo siguiente, el 108, cód. fed. suizo de las obligaciones, estatuye en cuáles casos no es indispensable que el acreedor fije un plazo a su deudor; esos supuestos son: «1º Cuando resulta de la actitud del deudor que esta medida sería sin efecto; 2º Cuando, a consecuencia de la mora en que incurrió el deudor, la ejecución de la obligación ya no tiene utilidad para el acreedor; 3º Cuando, según los términos del contrato, la ejecución debe tener lugar exactamente en una fecha fija o en un plazo determinado». En fin, el art. 109, cód. cit., establece cuales son los efectos de la resolución del contrato: el acreedor puede rehusar su prestación y repetir la que ya ha abonado, a parte de exigir la reparación del daño implicado, salvo que el deudor no haya incurrido en culpa, es decir, debe repararse el interés negativo (negative vertrag interesse; v. Schneider, A., — Fick, H. y F., — Porret, Max E., «Commentaire du code féderal des obligations», Neuchâtel, 1915, t. 1, p. 240, nº 5; Enneccerus, op. cit., t. 1, p. 275, von Thur, A., «Tratado de das obligaciones», Madrid, 1934, trad. Proces, W., t. 2, p. 127, tex. y n. 4). Como se ve, basta una declaración del acreedor, sin necesidad de recurrir a todo un juicio, para considerar resuelto el contrato si el deudor no cumple en el plazo fijado de acuerdo a los términos del art. 107, cód. cit., o bien, desde el momento de la declaración cuando tal plazo no es necesario, en las hipótesis contempladas por el art. 108, cód. cit. Pero si el acreedor no formula tal declaración ya sólo puede reclamar la ejecución del contrato (v. Schneider — Fick — Porret, t. 1, p. 235, n. 235, n. 16). Estos preceptos, según lo explica von Thur, op. cit., t. 2, p. 121 y ss., acuerdan la facultad al acreedor «de rechazar, bajo ciertas condiciones el cumplimiento tardío del contrato, cuando el deudor se constituya en mora (objetiva)». Tal derecho del acreedor, agrega: «responde a nuestro sentimiento de equidad». Pero aún esas razones han fundado la exigencia legal de que se fije un prudente plazo al deudor, cuando no se trata de los supuestos enumerados en el art. 108, cód. cit., a fin de que cumpla su prestación. La declaración del acreedor no es «análoga a la de los negocios jurídicos de carácter refecticio, cuyos efectos no se derivan de la voluntad del acreedor, sino de los efectos de la ley». Tal plazo debe ser «prudencial» y adecuado a las modalidades y demás circunstancias que acompañan a la «obligatio» del deudor.

(33) El art. 325 del cód. civil alemán estatuye: «Si la prestación que incumbe a una de las partes en virtud de un contrato sinalagmático se ha hecho imposible por una circunstancia a ella imputable, la otra parte puede exigir la reparación del daño por inejecución o resolver el contrato...». El art. 326 establece un principio semejante al art. 170 del cód. fed. suizo de las obligaciones. La resolución tiene lugar, de acuerdo

para que la otra cumpla su obligación, salvo convención contraria o en los supuestos de mora « ex re » ([35]).

11. Es por ello que sea de aprobar lo auspiciado por Bibiloni en esta materia, quien admite en su « Anteproyecto » la condición resolutoria tácita ([36] y [37]), así como lo ha hecho la comisión reformadora en su « Re-

---

a lo establecido en los arts. 327 y 349, cód. civil alemán, «por declaración hacia la otra parte». De ahí que la resolución legal como la convencional no requiere la intervención de la justicia (v. Bufnoir C., y otros, «Códe civil allemand», París, 1906, t. 1, p 497, art. 349). Enneccerus-Lehmann, op. cit. t. 1, p. 271, formulan una acertada síntesis de la disposición legal en cuestión que sanciona el derecho a exigir indemnización en metálico o a resolver el contrato. «Estos derechos — agregan — sin ulteriores requisitos, competen al acreedor únicamente cuando el «cumplimiento del contrato bilateral carece ya de interés» para él por consecuencia de la mora (§ 326, ap. 2), cosa que le incumbe probar. De lo contrario, sólo tiene estos derechos una vez que, con la «inequívoca» declaración de que rechaza la prestación posterior, haya fijado al deudor que se encuentra en mora un «plazo prudencial» y éste haya transcurrido sin efecto (§ 326, ap. 1, propos. 1 y 2)». Tales requisitos a cumplir por el acreedor a fin de estar facultado para resolver el contrato deben ser tenidos muy en cuenta en toda reforma de nuestra ley por lo menos, en casos muy especiales como acaece con las ventas de pequeños lotes y a largo plazo. La resolución sólo debe acordarse con esas sabias limitaciones o bien con otras especiales para los citados contratos de venta.

(34) El cód. civil soviético (v. F. Nonato Ruiz, «Códigos civiles dos Soviets», Río de Janeiro, 1934), si bien ha sancionado la «exeptio non adimpleti contractus» en el art. 139, y ha reconocido el derecho a resolver el contrato en el caso de que su cumplimiento se torne imposible para una de las partes, por circunstancias independientes de las voluntades de ambas (art. 144, cód. cit.) o por circunstancias imputables a una de ellas (145, cód. cit.), sólo en el contrato de compraventa vemos funcionar la resolución por incumplimiento de una u otra parte. En este sentido, el art. 190, cód. cit. determina: «Si el comprador viola el contrato, rehusándose a aceptar el bien comprado o a pagar el precio pactado, el vendedor puede, o exigir la ejecución del contrato con el pago del precio pactado y la indemnización de los perjuicios causados, o rehusarse a ejecutar el contrato, y reclamar pérdidas y daños por todos los perjuicios originados por la violación del contrato». A su vez, el art. 189, cód. cit., establece el derecho correlativo del comprador cuando el «tradens» se niega a cumplir su prestación. v. Castro, Horacio de, «Principios del derecho soviético», Madrid, 1934, p. 454).

(35) V. supra, este nº n. 33, y Bibiloni, t. 2, p. 437.

(36) Bibiloni, t. 2, p. 421 y ss., arts. 54 y 55 de su «Anteproyecto», modificatorios del art. 1203, acertadas reformas propicia. En este sentido acepta la condición resolutoria implícita en los contratos ya que a continuación de lo dispuesto en el art. 1203, propone este agregado: «Esa facultad se entiende implícita en los contratos bilaterales, aunque no se hubiera estipulado expresamente» (art. 54). Luego agrega en el art. 55:«Sin perjuicio de lo que se haya convenido en el contrato, hallándose una parte en retardo de efectuar su prestación, la otra parte puede fijarle un plazo razonable para que lo verifigue y declararle que, transcurrido, usará de su derecho

de opción». «Si no se ejecutare la prestación en el plazo señalado, el acreedor podrá a su elección, demandar el cumplimiento del contrato, si fuese posible, con daños e intereses, o declararlo resuelto, haciéndolo saber a la otra parte, si en la declaración anterior no hubiese manifestado esa determinación. Tendrá, además, derecho en este caso, a los daños e intereses de la inejecución, si procedieren según las reglas generales». Por fin, en el caso de que la ejecución, a la expiración del plazo, fuere parcial, se establece en el «Anteproyecto», se procederá de acuerdo con los supuestos de imposibilidad del cumplimiento de la obligación (arts. 49, 50 y 51). Por fin se agrega: «No es necesaria la concesión de plazo en la declaración cuando el contratante estuviese en mora según lo prevenido en los incs. 1º y 2º del art. 50, o ha comunicado que no cumplirá el contrato». Como puede apreciarse, adopta, en principio, nuestro ilustre autor, el sistema del códico civil alemán, y del federal suizo de las obligaciones, según lo hemos explicado «supra», este nº, n. 32 y 33. En cuanto a la reglamentación de la «lex commissoria» expresa se hace con todo detalle en los artes. 56 y ss. El art. 57, expresa que «la resolución, si procede, se produce por la declaración hecha a la otra parte».

(37) El proyecto de código de las obligaciones y contratos franco-italiano, de 1927, adopta el principio sentado en los arts. 1184, cód. civil francés, y 1165, cód. civil italiano. En este sentido, el art. 47 de dicho proyecto faculta a resolver el contrato bilateral en los términos siguientes: «Si una de las partes, en el contrato sinalagmático, no ejecuta su obligación, la otra parte puede, a su elección, o exigir la ejecución del contrato o demandar la resolución ante la justicia con daños e intereses, si hubiere lugar. El juez, puede acordar un plazo al requerido según las circunstancias. Puede también rechazar la demanda por resolución cuando el incumplimiento no ofrece sino poca importancia con relación a la prestación prometida»», (v. «Progetto di codice delle obbligazioni e dei contratti», Roma, 1928, p. 23). Con respecto a la compraventa de bienes «inmuebles a término», establece el art. 379 del proyecto franco-italiano, de conformidad al art. 1656, cód. Napoleón, esta singular disposición: «Si en la venta de inmuebles, ha sido estipulado, que a falta de pago del precio en el plazo convenido, la venta se resolverá de pleno derecho, «pero el adquirente puede pagar después del vencimiento del plazo mientras no haya sido puesto en mora mediante interpretación, el juez no podrá acordarle dilación alguna. Como se ve, la condición resolutoria expresa por falta de pago del precio «no funciona como una pena inflexible en caso de retardo» ya que el adquirente puede evitar los perjuicias propios de la «lex commissoria» abonando antes de haber sido constituído en mora (v. «Relación» sobre el proyecto franco-italiano, op. cit., p. CXXXVII). Y en esta vía de evitar los exagerados efectos de la condición resolutoria, el art. 331 del proyecto regula la compraventa con reserva de dominio hasta el pago total del precio de tal modo que implica una verdadera valla a la usura. En efecto, después de establecer la primera parte que «en la venta a crédito, es válida la convención por la cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el precio haya sido pagado totalmente, aun cuando haya tenido lugar la tradición de la cosa», agrega, esta importante norma: «Si el precio debe ser pagado en diversas cuotas, los contratantes pueden estipular que una parte quedará a favor del vendedor y a título de indemnización, en el caso de resolución de la venta por falta de pago integral del precio. Sin embargo el juez puede, según las circunstancias, reducir la indemnización prometida». Fundando tan interesante disposición se pone de relieve, en la exposición de motivos (op. cit., p. CXXXIII) cual es la razón del precepto proyectado. Al respecto, se hace referencia a la discu-

forma del código civil» la cual ha regulado, también, en forma conveniente, la materia del pacto comisorio en las ventas de inmuebles por mensualidades ([38]).

---

sión doctrinaria y jurisprudencial italiana relacionada con el «pactum reservati dominii», según el cual — dice Degni, op. cit., p. 124 y ss., nº 47 y ss. — el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta un cierto término o al verificarse determinado evento, la mayor parte de las veces el integral pago del precio («donec pretium solvatur») que debe ser pagado por cuotas». Tal pacto fué atacado, en cuanto a su validez por Bonnelli, «Della clausura reservativa di dominio nella vendita», en «Rivista di diritto commerciale», 1904, parte 1ª, p. 98-137 (v. también, rev. cit., 1912, parte 1ª, p. 1-17 y p. 457-96; donde modificó su primera opinión). Pero la «communis opinio» en Italia se orientó en el sentido de considerar válido tal «pactum» (v. Gasca, C. L., «La compraventa civil y comercial», trad. Santacruz Tejeiro, J., y Vicente Guela, J. Madrid, 1931, t. 1, p. 17 y ss., nº 8 y ss., y autores citados en Degni, p. 125, n. 1; v. sin embargo, Carnelutti, «Teoría giuridica della circolazione», 1933, p. 78, n. 1). En virtud de ello, el proyecto franco-italiano admite el pacto de venta con reserva de dominio, pero da poder al juez de limitar los efectos de la cláusula que permite al vendedor apoderarse de todas las cuotas aun cuando el precio estuviera en gran parte satisfecho. A tal resultado, se afirma en la exposición de motivos, puede llegarse mediante la aplicación de los principios que rigen el enriquecimiento sin causa. Pero se consideró más simple establecerlo categóricamente. En esta forma se evita que esta cláusula contractual «se transforme en un pacto usurario» o bien que «cree una lesión injusta para el comprador que no ha cumplido plenamente su obligación». Esta orientación del proyecto franco-italiano sobre un pacto que, desde luego, es distinto al pacto comisorio, aunque sus efectos — por lo menos en nuestro derecho (art. 1376, cód. civil), aunque no en el italiano (v. Degni, loc. cit.) — son bastante semejantes (quizá más acentuado en favor del vendedor el «pactum reservati dominii), debe ser tenida en cuenta muy especialmente en los contratos de venta por mensualidades con «lex commissoria» expresa, ya que los mismos pueden conducir a verdaderas operaciones usurarias. Y ello es tanto más cierto cuanto que en tales ventas no hay transmisión de la propiedad, frecuentemente, sino cuando se han abonado un determinado número de cuotas. Creemos, entonces, que tanto el art. 331 del citado precepto, como el art. 379 del mismo, son normas que quisiéramos ver implantadas entre nosotros. Quizá la última resulta innecesaria ante lo proyectado por Bibiloni, loc. cit., y la comisión de reforma (v. infra, n. subsiguiente). Sobre el art. 379 del proyecto franco-italiano, v. la crítica que le formula Scaduto, Gioacchino, «Osservazioni sul Progetto di codice unico delle obbligazioni per l'Italia e la Francia», en la publicación del «Instituto di studi legislativi» intitulado «Sul Progetto italo-francese di Codice unico delle obbligazioni del contrati», Roma, 1930, p. 9.

([38]) Con relación a la condición resolutoria implícita, la comisión acepta la directiva que Bibiloni imprimió a esta materia. Tal es lo que resulta del art. 829, inc. 1º § 2º y art. 834 a 841. El art. 827 del proyecto, regula los efectos correspondientes a la «exceptio no rite adimpleti contractus» en los contratos bilaterales estableciendo: «Si un contratante hiciera pagos parciales, puede negarse la contraprestación, a menos que las circunstancias permitan juzgar que la resistencia a la entrega es contraria a la buena fe, por la modicidad relativa de la parte adeudada». Esta importante

12. Pero ello no implica que esta norma legal no deba hacer distinciones. Así como la « conveniencia social » ([39]), « la lealtad comercial » y la « buena fe » ([40]) autorizan y fundamentan tal precepto que se proyecta, así también esa misma « conveniencia social » exige que se prohiba el pacto comisorio en la prenda ([41]) o que en esta materia se determinen reglas especiales cuando se trate de ventas de pequeños lotes de terreno o de inmuebles de valor modesto, cuyo preio debe pagarse a largo plazo y en cuotas periódicas. Con ello no se afecta la amplitud de aplicación del principio sino en un caso muy particular — aunque de suma importancia — y para propender mejor al bien de la colectividad, a las « conveniencias sociales ». El examen que, al respecto, haremos de la jurispru-

---

lisposición se aplica al supuesto en que la «lex commisoria» tácita funcione de acuerdo a lo dispuesto en el art. 834 del Proyecto (§ 3º). En cuanto al supuesto de la «venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio debe ser satisfecho por cuotas periódicas», la Comisión de reformas adoptó el proyecto que presentó ante la Cám. de diputados de la Nación el doctor Rodolfo Moreno. V., en este sentido, lo manifestado en la exposición de motivos de la Comisión citada («Reforma del código civil», Buenos Aires, 1936, t. 1, p. 115). El proyecto original del doctor Moreno (v. «La habitación popular», «Boletín de la Comisión nacional de casas baratas, ley 9677», Bs. As., dic. 1935, nº 9, p. 75 y ss. y diario de ses. cám. dips., año 1916, t. 1, p. 393) ha sufrido modificaciones de detalle. En este sentido, el art. 943 del Proyecho establece los requisitos a llenar y las condiciones con que deben efectuarse tales ventas. En resumen ellos son: 1º inscripción del título de propiedad del vendedor libre de gravámenes y si estuviere hipotecado, el acreedor debe aceptar la división de la deuda en lotes o ser compelido a ello; 2º anotación del instrumento en el cual conste la venta; 3º derecho del vendedor que ha abonado veinticinco cuotas a exigir la escrituración, siendo nula toda cláusula en contrario; 4º «el pacto comisorio por falta de pago, no podrá hacerse valer después que el adquirente se encuentre en el caso del inciso anterior»; es decir, después de haber abonado el citado número de cuotas. En fin, el art. 944 del proyecto soluciona satisfactoriamente el conflicto entre los adquirentes de lotes y los terceros acreedores del enajenante, de modo tal que se establece un derecho de preferencia a favor del «accipiens» «para la escrituración»; por lo demás, los embargos e inhibiciones ningún efecto tendrán contra el comprador; sólo podrán hacerse efectivos en contra del «tradens» sobre las cuotas impagas. Conservarán los acreedores del vendedor sus derechos con respecto a la parte no enajenada. En general, este proyecto contempla acertadamente la materia del «pactum commisorium» en las ventas por cuotas de lotes de terreno, aunque la materia convendría ser legislada en forma aun más amplia y reglamentaria.

([39]) Giorgi, loc. cit.

([40]) Bibiloni, loc. cit., V. además, Machado, t. 3, p. 541-2, n.

([41]) Art. 3222, cód. civil, V. Salvat, R., «Derechos reales», Bs. As., 1932-33, t. 2, p. 637 y ss., nº 2646, quien, refiriéndose a las palabras de Berlier, observa que con este precepto, el legislador «ha querido impedir la explotación de la miseria por la avaricia».

dencia, de los « casos vivos » como con feliz expresión se los califica ([42]), nos permitirá aquilatar la urgente necesidad que existe en regular el pacto comisorio, tanto expreso como tácito, con efectos particulares y propios de esos « contratos en marcha ».

En esta materia conviene referirse a las cuestiones desenvueltas en un fallo dictado por la Cámara Civil 1ª de la Capital, el 23 de diciembre de 1936 ([42 bis]). En la sentencia del tribunal de alzada se discutió una cuestión interesantísima y que así puede concretarse: el art. 1422, cód. civil, que sólo autoriza al comprador, en materia de compraventa de inmuebles «a crédito sin plazo » o cuando ya esté « vencido el plazo para el pago » sólo a demandar la entrega de la cosa, ¿se aplica a los boletos de compraventa? El doctor Tobal, amparándose en el principio de que en nuestra ley civil la compraventa de inmuebles, a los efectos de la « transmissio » del dominio de la cosa vendida requiere escritura traslativa y tradición, considera que tal precepto no se aplica a los simples proyectos de venta, como lo constituyen los « boletos » respectivos.

En cambio el doctor Grandoli, invocando la jurisprudencia que cita en su voto, entiende que el art. 1422 funciona en materia de boletos de compraventa: « el art. 1185 sólo rige la transmisión del dominio ».

A nuestro juicio, el boleto de compraventa no constituye sino un contrato « en que las partes se han obligado a hacer escritura pública » (art. 1185) y tal obligación de hacer consiste en otorgar la escritura pública o la indemnización de daños e intereses (art. 1187). Recién una vez otorgada tal escritura, en la especie de la venta, puede surgir la aplicación de artículos tales como el 1422, cód. cit.

Pero lo interesante, tanto en el fallo de primera instancia como en el del tribunal de alzada, consiste en la circunstancia siguiente: es tan imperiosa la necesidad de aceptar, en ciertos supuestos, la rescisión de los contratos que la jurisprudencia, en los fallos que recuerda el doctor Orús, así como el doctor Grandoli, ha aceptado la resolución del «viculum juris» creado por medio de boletos de compraventa cuando, « no siendo perfectos los títulos », « no es posible la escrituración », y ello por aplicación de lo dispuesto en el art. 1413, cód. cit. Sin embargo, el juez de la causa se esfuerza en demostrar cómo la jurisprudencia tiende a no apartarse, en esta materia, del principio general establecido en el art. 1204. cód. cit. (v. consid. 19 y 20) y el doctor Tobal adhiere a estos puntos de vistas (consid. II). Otra parece ser la orientación seguida por el doctor Grandoli. Pero, en definitiva, las soluciones de nuestra ley revelan las desven-

([42]) Lafaille, nota en J. A., t. 1, p. 222.
([42] bis) V. «La Ley», t. 5, p. 1 y ss.

tajas del sistema adoptado por Vélez. El mismo art. 1422, al cual sólo puede dársele la convincente interpretación que formula el doctor Tobal y que, para Lafaille, implica una consecuencia de lo dispuesto en el art. 1204, no importa sino una rémora más en el comercio jurídico: las venta- de inmuebles a crédito o a plazo — estando vencido éste — no pueden resolverse sin pacto comisorio expreso.

En cuanto a la « interpretatio » que cuadra dar al art. 1412, entendemos que, por su propia redacción y por su concordancia con el art. 1610 del cód. Napoleón, debe merecer una aplicación general, es decir, que comprende tanto a las cosas muebles como a las inmuebles (v. Llerena, t. 5, p. 147 y sig.; Segovia, t. 1, p. 393, Nº 115). Cierto es que no concuerda con el art. 1204, pero, ya lo hicimos notar, este precepto está plagado de excepciones y los términos en que está redactado el art. 1412, su fuente, y el estar seguido de otro precepto tan general como el art. 1413, autorizan, a nuestro juicio, la opinión que profesamos de que no distingue entre bienes muebles e inmuebles. Tampoco distingue Lafaille (t. 2, p. 78, Nº 131) al comentar dicho precepto, agregando, por el contrario, que el mismo es« una importante limitación a la regla del art. 1204 ». Por lo demás el art. 1422, como lo demuestra Llerena, no está en contradicción con el art. 1412 ya que prevé una hipótesis completamente distinta: « su objeto es únicamente determinar la condición en que debe colocarse el comprador para tener derecho a exigir la entrega de la cosa, y no determinar el derecho que tiene el comprador cuando no se le entrega la cosa », que es el supuesto que contempla el precepto citado en último término (art. 1412). Por lo demás, es tan clara la « mens legis » que se revela en el art. 1422 que mal puede afirmarse, como lo pretende el juez en la sentencia citada, que el legislador haya tenido en cuenta tres hipótesis distintas (v. consid. 15). Bien demuestra el doctor Tobal como la interpretación gramatical del precepto en cuestión no concuerda, aun, con la misma « interpretatio » de la parte final del art. 1422: « el comprador sólo tendrá derecho para demandar la entrega del inmueble, haciendo depósito judicial del precio ». La venta del inmueble al contado y contra entrega del bien no ha sido prevista en esta norma, ya que, como lo afirma el vocal cuya autoridad invocamos y cuya opinión, en esta materia, fué aceptada por los demás miembros del tribunal, « estarían cumplidas las obligaciones del comprador y del vendedor ». Esta interpretación concuerda, a nuestro criterio, con lo que se desprende de la fuente del art. 1422, es decir, con lo dispuesto en el art. 2028, inc. 1º del « Esboço » de Freitas. El ilustre jurista brasileño, embanderado, como sabemos en la corriente legislativa que rechazaba la condición resolutiva tácita en los contratos, proyectaba: « Si el vendedor en tiempo determinado no hiciere

transmisión del inmueble vendido, los efectos serán los siguientes: 1º Si la venta fué hecha a crédito sin plazo, o si el plazo del pago hubiere vencido ya, el comprador sólo tendrá derecho para demandar la entrega del inmueble, frutos o rentas, e indemnización de los perjuicios que haya sufrido, haciendo depósito judicial del precio, por cuenta y riesgo del vendedor ». Bien se ve por esta transcripción, que el legislador argentino, al adoptar tal precepto del Esboço sólo ha querido contemplar un supuesto: la venta de inmuebles a crédito sin plazo o con plazo vencido. Además, Vélez, al sancionar el art. 1412, no siguió al Proyecto de Freitas, sino que se inspiró en el código civil francés, el cual, como sabemos, adoptó el principio diametralmente opuesto a nuestro art. 1204. Y esta feliz circunstancia, nos permite otorgar a dicho art. 1412 la más amplia aplicación, rigiendo tanto la venta de muebles como la de inmuebles. La hipótesis única contemplada en el art. 1422, es decir, cuando el comprador exija la entrega del inmueble vendido a crédito sin plazo, o con plazo vencido, regla un supuesto diverso al del art. 1412, tal como lo explica Llerena y de acuerdo con la transcripción que de las ideas de este comentarista de la ley civil hemos efectuado.

II. — *La jurisprudencia en materia de pacto comisorio en las ventas por mensualidades*

13. De conformidad con el plan expositivo que seguimos, analizaremos las cuestiones y doctrinas jurisprudenciales que a nuestro juicio, nos han parecido de más interés, en materia de funcionamiento del pacto comisorio en los contratos de compraventa por mensualidades, clasificando los fallos en la forma preindicada.

14. 1º) *Algunas sentencias anteriores al fallo plenario de fecha abril* 25 *de* 1923. — Los tribunales de la capital han tenido oportunidad de interpretar las cláusulas de estilo insertas en los boletos de compraventa según los cuales la falta de pago de algunas mensualidades, muchas veces de sólo una o dos, autoriza al « tradens » a declarar rescindido el contrato, conjuntamente con aquella otra por la cual el « accipiens » tiene derecho a exigir la escrituración del bien una vez abonados un número determinado de cuotas, en general veinte o más, o cuando se hubiera abonado un porciento del precio de la venta. Las decisiones que se pronunciaron hasta el fallo plenario dictado en el año 1923, como lo veremos, aceptaron la tesis de que ambas cláusulas de estilo debían ser interpretadas conjuntamente y no considerándolas en forma aislada. De tal modo que si la falta de pago a las cuotas vencidas acaecía posteriormente a la oportunidad en que debía

tener lugar la escrituración del bien, el « pactum commissorium » ya no podía ser invocado por el vendedor. Con ello quedaban satisfactoriamente contemplados los intereses en juego de acuerdo al « eadem placitum consensus »: el vendedor, por el pago del saldo de la operación en venta, podía ejecutar su crédito garantizado con hipoteca sobre el bien vendido, ya que es una cláusula de estilo aquella por la cual el comprador grava con hipoteca el bien adquirido por el saldo del precio a la época en que tiene lugar la escrituración. El « accipiens », del mismo modo, ya no tenía que temer la resolución contractual con las consecuencias que ello traería en virtud de las cláusulas penales que suelen acompañar a la « lex commissoria »; si así no fuera, la escrituración, que perfeccionaba la adquisición del dominio por parte del comprador, ningún papel desempeñaría ya que si bien es cierto que la condición resolutiva no implicaba « pactum reservate dominii », en el hecho, los efectos hubieran sido semejantes ,por lo menos, en lo que respecta a la situación jurídica del comprador mientras no cayera en falencia. Todo ello, en fin, hubiera implicado apartarse del espíritu mismo del contrato, de la intención común de las partes contratantes.

De ahí que la doctrina de estos fallos anteriores a la decisión plenaria citada pueda concretarse así:

El pacto comisorio expreso deja de funcionar en los contratos de compraventa de inmuebles por cuotas periódicas, cuando la falta de pago de estas últimas tiene lugar después de la oportunidad en que las partes convinieron que debía otorgarse la escritura traslativa de dominio.

Tal es lo que se desprende de los fallos que a continuación enumeramos.

15. A) *Antigua cámara civil.* — En el caso Degog v. Penco ([43]), se interpretaron las dos cláusulas siguientes de un contrato de compraventa de un inmueble por mensualidades: 1º « se otorgará escritura pública a favor del comprador una vez que éste haya pagado las veinte primeras mensualidades »; 2º, « esta venta quedará sin efecto ni valor alguno legal, si el comprador dejase de abonar tres cuotas consecutivas ».

El « tradens » invocaba esta segunda cláusula en virtud de la falta de pago de mensualidades; el « accipiens » entendía que la condición resolutoria expresa no podía alegarse porque había ya abonado el número mínimo de mensualidades que la primera cláusula fijaba para tener derecho a exigir del vendedor la escritura traslativa de dominio.

([43]) Cám. civ., 10 julio 1909, «Fallos», t. 4, serie 7, p. 181. El tribunal estaba constituído por los doctores Basualdo, Arana, Gelly y Williams. V. también reproducido este fallo en J. A., t. 10, p. 394, en nota.

Por el voto del doctor Arana, al cual adhirieron los demás vocales, el tribunal entendió que « del texto y espíritu del citado boleto, surge con claridad que una vez pagadas las veinte primeras cuotas, debía escriturarse el campo al comprador, si bien quedando en garantía el terreno hasta su completo pago, no procediendo la aplicación de la condición resolutoria, sino en el caso de que la falta de pago de tres cuotas sucesivas se produjera dentro de las primeras veinte « mensualidades ». Y poniendo en claro cuál fué la común intención de las partes, se daba la « ratio » de esta aseveración en forma tal que no puede negarse la exacta interpretación del móvil que guió a los contratantes, elemento principalísimo para decidir tal cuestión ([44]). En este sentido, expresábase: « No habría habido razón bastante para acordar más amplias facultades al vendedor, como el demandado lo pretende cuando la afectación del campo en garantía del pago total del precio, bastaba para asegurar sus intereses, y habría sido por otra parte, inútil conferir al comprador el derecho de pedir la escrituración definitiva (después del pago de veinte cuotas) si la operación hubiera de quedar sin efecto por una causa posterior ».

Para nosotros, lo repetimos, esta doctrina concuerda con la exacta « interpretatio » de la voluntad de los contratantes y con tal tesis, que se mantuvo hasta el fallo de las cámaras civiles en pleno del año 1923, nuestra jurisprudencia se situó al nivel de aquellos adelantados cuerpos de leyes extranjeras que sólo aplican la cláusula comisoria en los contratos de compraventa de inmuebles a término cuando el incumplimiento persiste ante la constitución en mora del deudor ([45]).

16. El mismo tribunal, « in re » Casseau v. Acuña ([46]), sentó una doctrina idéntica, al resolver una especie en la cual se pretendía hacer fun-

([44]) Comp. Josserand, Louis, «les mobiles dans le actes juridiques du droit prive», op. cit., p. 301, nº 242, quien refiriéndose a los efectos de la condición resolutoria implícita del art. 1184 del cód. Napoleón, en el caso de inejecución parcial por parte del deudor, nos observa que «desde hace mucho tiempo la Corte suprema (Corte de casación francesa) juzga que la cuestión de la resolución del contrato sinalagmático es «una cuestión de hecho, de especie, de interpretación de la voluntad de las partes...». De ahí, que este autor, se concreta el problema en «la búsqueda de la intención de los contratantes, y esta búsqueda implica naturalmente la de los móviles que los han incitado a concluir la operación; ...su voluntad de resolución no será favorablemente acogida que en la medida en que coincida con su voluntad contractual, tal cual existía en el momento de la firma del acuerdo: «los móviles contractuales son y permanecen siendo la clave del problema».

([45]) V. art. 1556, cód. civil francés y art. 379 del proyecto franco-italiano de las obligaciones (v. supra, nº 1).

([46]) Cám. civil, 2 julio 1912, J. A., t. 10, p. 392, en nota.

cionar el pacto comisorio con posterioridad a la época en la cual el comprador de un bien cuyo precio debía pagarse por mensualidades tenía derecho a exigir la escritura traslativa de dominio. El doctor Helguera, en su voto, al cual adhirieron sin disidencias los demás miembros del tribunal ([47]), interpretó las cláusulas del boleto en las cuales se establecía la « lex commissoria » expresa y la obligación de escriturar cuando se hubiera abonado la mitad del precio total de la venta, vinculando la una a la otra, o sea, en conjunto. En este sentido, refiriéndose a dicho boleto de compraventa, el citado vocal expresó: «Este documento debe entenderse en su conjunto y no es permitido invocar el pacto comisorio olvidando la estipulación que da derecho a la escrituración ». De ahí que si hubiera tenido lugar tal escrituración, no era posible que el «pacto commisorium» — agregaba el doctor Helguera — funcionara y ello aunque el comprador no hubiera exigido que se redactara dicho instrumento público. « Otra interpretación — se añadía a los anteriores argumentos — sería injusta y afectaría los derechos otorgados al comprador en la cláusula de referencia ».

Repetimos, ante las conclusiones de este fallo, lo que hemos dicho al analizar la sentencia precedentemente estudiada: la doctrina del tribunal no importa, sino, una correctísima investigación y aplicación del móvil seguido por los contratantes al estipular las cláusulas indicadas que de ningún modo pueden ser consideradas aisladamente.

17. B) *Cámara civil 2ª de la capital.* — Las decisiones de la Cámara civil 2ª de la capital se orientaron, hasta el fallo plenario dictado en el año 1923, dentro de la corriente doctrinaria que, en esta materia, caracterizó la antigua cámara civil. Al respecto tendremos ocasión de comprobar este aserto citando dos casos jurisprudenciales, lo que haremos a continuación.

18. En el caso Serres v. Olivastri ([48]), el doctor Gigena fundó su voto, que el tribunal adoptó como suyo, sosteniendo la tesis que hemos visto desenvuelta en los anteriores fallos examinados. Tratábase de un litigio en el cual se interpretaba el alcance del pacto comisorio estipulado en un boleto de compraventa para el supuesto de que el vendedor no abonare dos o más mensualidades del « pretium ». Además, se consideró cuál era el efecto de ese pacto ante la estipulación contractual en cuya virtud el comprador te-

([47]) El tribunal estaba constituído, a parte del mencionado vocal, por los doctores Pico y Giménez Zapiola.

([48]) Cám. civ. 2ª, 29 abril 1919, J. A., t. 3, p. 259 (G. del Foro», t. 20, p. 34). El tribunal estaba constituído por los doctores Gigena, Zapiola, Pico, Beltrán y Helguera.

nía derecho a que se le otorgara la escritura traslativa del dominio después de que hubiera abonado quince mensualidades. Al respecto, entendió el tribunal que el pacto comisorio sólo funcionaba en el primer período del cumplimiento de esa obligación de tracto sucesivo que constituye la « obligatio » del « accipiens », es decir, durante esas primeras quince cuotas. Después de abonada la décimaquinta cuota ya no podía funcionar el « pactum commissorium », puesto que había surgido a favor del comprador el derecho de exigir la escritura pública donde constare la adquisición del dominio. El criterio, entonces, con que debía interpretarse la condición resolutoria expresa que importa el pacto comisorio, debía ser, según el tribunal, « restrictivo ». Por fin, en el fallo comentado, después de observarse que el bien vendido quedaba afectado a la garantía hipotecaria por el saldo de precio una vez que se otorgara la escritura respectiva, se agrega esta consideración ([49]) : « Por otra parte, resultaría también el absurdo de que el vendedor, por el sólo hecho de no haber cumplido con su obligación, quedaría en mejores condiciones respecto al comprador, que, por complacencia o cualesquiera otra circunstancia, no exija la escritura que con respecto al que la obtuvo, puesto que a este último no podría aplicarse la sanción de la caducidad ».Esta última reflexión que el tribunal se hacía, revela claramente cuál fué la verdadera « intentio » de las partes al convenir en las cláusulas implicadas.

19. En el juicio Petrola v. La Casa Popular Propia ([50]), refirmó el tribunal su jurisprudencia: el doctor Gigena en su voto — al cual adhirieron todos los otros miembros de la Cámara civil 2ª — volvió a insistir en la necesidad de interpretar en conjunto las cláusulas de un boleto de compraventa de inmueble a plazos, donde se había establecido el pacto comisorio así como la obligación del « tradens » de escriturar cuando el « accipiens » hubiera abonado el cuarenta por ciento del precio. En este sentido, entendióse que el « pactum » referido no se aplicaba una vez que el comprador había satisfecho parte del precio total cuya hecho, de acuerdo al contrato, facultaba al comprador a exigir que se redactara la escritura pública tras-

([49]) En este sentido, y refiriéndose a la indicada interpretación de la «lex commissoria» expresa, manifiesta el vocal que puso de relieve la común opinión de los demás miembros del tribunal: «Esa interpretación se desprende igualmente de la exigencia mencionada en el mismo boleto, de que la propiedad quedaría en garantía hipotecaria del saldo del precio, garantía que no tendría objeto si hubiera de quedar sin efecto la venta por pago de tres mensualidades».

([50]) Cám. civ. 2ª cap., 5 nov. 1920, J. A., t. 10, p. 391 en nota («G. del Foro», t. 30, p. 49). Estaba constituída la Cámara por los vocales doctores Gigena, Saivat, Helguera y Zapiola.

puede considerarse existente hasta el momento en que el contrato mismo autoriza al comprador a exigir la escrituración » ([53]).

22. Igual tesis fué la admitida « in re » Romano v. Martín ([54]). La mayoría del tribunal revocó una sentencia del entonces juez doctor Campos, por la que admitía la invocación del pacto comisorio a pesar de que la falta de pago de las mensualidades sólo se produjo después de haberse abonado el mínimo de cuotas cuyo pago autorizaba al « accipiens » a exigir la escrituración. En este sentido, el doctor Pera se remitió al fallo que terminamos de considerar y a la doctrina transcripta ([55]). El doctor Colmo también sostuvo que la cláusula resolutoria no podía funcionar « con relación a las cuotas del período en que la escrituración es precedente », agregando que lo contrario « no es concebible: el adquirente aparecía atado de pies y manos, en toda una claudicación de sus intereses ». « De consiguiente — concluía, — no debe ser admitida o presumida (la estipulación comisoria) : no sería honesto, ni mucho menos caballeresco ». Y dando los fundamentos de sus aseveraciones, este último vocal, consideraba que ellos podían concretarse: 1º el vendedor en el primer período tiene una sola garantía: el pacto comisorio; en el segundo no puede subsistir ésta ya que posee otra garantía cual se la otorga la escrituración, aparte de que su situación es más favorable; 2º llegaría a implicar una confiscación, que sólo puede ser explicable en el primer período; 3º concordantemente, en los diversos proyectos de leyes, « siempre se ha limitado lo resolutorio a una parte mínima de las cuotas » ; 4º el código civil, en el art. 660, determina que la pena estipulada puede reducirse por los jueces en caso de cumplimiento parcial de la obligación.

En realidad, en el tribunal primó la consideración jurídica que hemos puesto de relieve al examinar los fallos de la antigua Cámara civil y de la Cámara civil 2ª; las cáusulas que estipulan el pacto comisorio y la que

---

dida de mensualidades y hasta de mejoras — sería cada vez mayor cuanto mayor hubiera sido el grado de cumplimiento que prestó el deudor a su obligación. Esta es la observación que preferentemente la doctrina y jurisprudencia italiana tiene en cuenta al estudiar los efectos del «pactum reservati dominii» (V. Degni, loc. cit., y supra, nº 11, n. 37).

([53]) Voto del doctor Juárez Celman al que adhirieron los doctores Pera, de la Torre y Repetto.

([54]) Cám. civ. 1ª, 6 sept. 1922, «G. del Foro», t. 40, pág. 149.

([55]) Los doctores Repetto y Juárez Celman adhirieron a este voto. El doctor de la Torre votó por la confirmatoria de la sentencia y por la aplicabilidad del «pactum commissorium» aun en el período contractual correspondiente a aquel en el cual el comprador puede exigir que el vendedor otorgue la escritura de dominio.

lativa de dominio. Y, haciéndose cargo de que tal decisión del tribunal pudiera conducir a nuevos litigios, que no favorecían al actor — en este caso, el adquirente — manifestaba con acierto el doctor Gigena que dicha consideración no era admisible « desde que los jueces debemos limitarnos a declarar el derecho correspondiente sin preocuparnos de sus consecuencias, y, como en el caso « sub lite » se trata de una cláusula cumplida por el actor [51] que trae como consecuencia la obligación de la demanda de escriturar, procede esa declaración ».

20. C) *Cámara civil 1ª de la capital.* — Las decisiones de la Cámara civil 1ª de la capital estuvieron orientadas en el mismo sentido que las de la Cámara civil 2ª de la capital, cuando se trata de supuestos semejantes a las sentencias de este último tribunal que terminamos de considerar. A continuación analizaremos dos fallos de los cuales se confirma lo que concluímos de expresar.

21. En el caso Hoyos v. Tomassewski [52], se sentó la doctrina de que en las ventas de inmuebles por mensualidades, en las cuales se ha estipulado un pacto comisorio y la obligación de escriturar una vez que el comprador ha abonado cierto número de cuotas, la citada condición resolutoria « sólo

(51) Se refiere a la indicada cláusula por la cual el adquirente, al abonar el cuarenta por ciento del precio de la venta, tenía derecho a la escrituración respectiva.

(52) Cám. civ., 1ª, 28 junio 1920, «G. del Foro», t. 27, p. 18. El fallo de 1ª instancia suscripto por el doctor Mackinlay Zapiola, 20 nov. 1918, «G. del Foro», t. 17, p. 160, en realidad consideró que el vendedor no podía invocar el pacto comisorio porque había renunciado al mismo (art. 1375, inc. 4º, cód. civil), en virtud de que aceptó pagos posteriores al momento en que se produjo el hecho que ocasionaba la actuación de tal «pactum», es decir, a pesar de que el comprador adeudaba el número mínimo de mensualidades, para que funcionara el «pactum». Explicando cual es la situación de hecho en que las partes se hallan en los contratos de la especie que nos interesa, el citado magistrado, después de indicar que el vendedor busca lucrar con la venta a plazos escalonados, ponía de relieve cual es la misión económica que el «pactum commissorium» desempeña en dichos contratos: «Estas operaciones — manifestaba al respecto el juez de la causa — no ofrecen seguridades en cuanto a las obligaciones del comprador dado que el precio no es equivalente a la cosa vendida; garantizarlo con una hipoteca sería ilusorio por cuanto seguramente quedaría en descubierto en buena parte de la deuda. Para obviar estos inconvenientes se busca la garantía por otros medios: no obligándose a trasmitir la propiedad el vendedor, hasta tanto no satisfaga cierto número de cuotas que aminoren la deuda para que el valor real de la tierra, cubra el total, imponiéndose el pacto comisorio para el caso de incumplimiento hasta ese momento, dado que una vez escriturada la compra-venta es otra garantía la que se establece: la hipoteca». Y, con evidente acierto, observaba que interpretar de otro modo estos contratos se arribaría al absurdo de que la pena — consistente en la pér-

autoriza al comprador a exigir la escrituración después de abonadas cierto número de mensualidades deben ser interpretadas de acuerdo con el móvil de las partes que tales estipulaciones revelan. Y ello se traduce en la acción jurisprudencial recordada; el pacto comisorio sólo puede ser invocado en el primer período de esa figura contractual de tracto sucesivo, de ese « contrato en marcha ».

23. 2º) *El fallo del 25 de abril de 1923 de las Cámaras civiles en pleno de la capital.* — Como lo terminamos de comprobar, la orientación de las cámaras civiles de la capital, así como de la antigua cámara del mismo fuero, era concordante sobre la materia que venimos investigando. Sin embargo, en el fallo plenario dictado « in re » Martón v. Fernández y Cía. ([56]), la tesis que se sentó fué adversa a la « interpretatio » que hasta entonces, en general, vino dándose a las cláusulas insertas en los contratos de venta de inmuebles cuyo precio es pagado a plazos escalonados. En este sentido, la mayoría del tribunal, de acuerdo con el voto del doctor Salvat, entendió que no cabía formular distingos, a los efectos de la aplicación de la cláusula resolutoria, entre los diversos períodos de ejecución del contrato, es decir, a pesar de que la mora en el pago de las cuotas hubiera ocurrido con posterioridad a la época en que el comprador pudo exigir la escrituración del inmueble ([57]). De ahí que debía aplicarse lo estatuído (art. 1197, cód. civil), no importando renuncia a invocar la cláusula resolutoria el hecho de haber aceptado el vendedor pagos a pesar de hallarse el «accipiens» en mora, por lo menos para lo futuro, es decir, si este último incurriera en mora nuevamente (arg. art. 874, cód. citado).

El doctor Repetto adhirió a este voto, haciendo notar que la cláusula contractual implicada en el caso no permitía alegar la jurisprudencia que había distinguido los dos citados períodos de la obligación de tracto sucesivo del comprador a los efectos de invocar la cláusula resolutoria. Al respecto, hacía notar que esta última podía invocarse desde el momento que adeudara el comprador dos mensualidades, ya que tal circunstancia hacía incurrir, « ipso facto », en mora a éste (art. 509, inc. 2º, cód. cit.).

([56]) Cám. civ. de la cap. en pleno, 25 abril 1923, J. A., t. 10, pág. 390.

([57]) La cláusula contractual en cuestión era la siguiente: «5ª. La falta de pago de «dos mensualidades» significaría la pérdida de todo el derecho al terreno y a todas las mejoras que haya introducido «ipso facto» y a las sumas que hubiese entregado, renunciando desde ya a todo reclamo judicial o privado, pudiendo el vendedor desde ese momento disponer del terreno en la forma que lo crea más conveniente, pues es voluntad de las partes que por sólo ese hecho quede rescindido este contrato en las mencionadas condiciones». La otra estipulación en cuestión es la que autorizaba a exigir la escrituración cuando el comprador hubiera abonado las veinte primeras mensualidades.

autoriza al comprador a exigir la escrituración después de abonadas cierto número de mensualidades deben ser interpretadas de acuerdo con el móvil de las partes que tales estipulaciones revelan. Y ello se traduce en la acción jurisprudencial recordada; el pacto comisorio sólo puede ser invocado en el primer período de esa figura contractual de tracto sucesivo, de ese « contrato en marcha ».

23. 2º) *El fallo del 25 de abril de 1923 de las Cámaras civiles en pleno de la capital.* — Como lo terminamos de comprobar, la orientación de las cámaras civiles de la capital, así como de la antigua cámara del mismo fuero, era concordante sobre la materia que venimos investigando. Sin embargo, en el fallo plenario dictado « in re » Martón v. Fernández y Cía. ([56]), la tesis que se sentó fué adversa a la « interpretatio » que hasta entonces, en general, vino dándose a las cláusulas insertas en los contratos de venta de inmuebles cuyo precio es pagado a plazos escalonados. En este sentido, la mayoría del tribunal, de acuerdo con el voto del doctor Salvat, entendió que no cabía formular distingos, a los efectos de la aplicación de la cláusula resolutoria, entre los diversos períodos de ejecución del contrato, es decir, a pesar de que la mora en el pago de las cuotas hubiera ocurrido con posterioridad a la época en que el comprador pudo exigir la escrituración del inmueble ([57]). De ahí que debía aplicarse lo estatuído (art. 1197, cód. civil), no importando renuncia a invocar la cláusula resolutoria el hecho de haber aceptado el vendedor pagos a pesar de hallarse el «accipiens» en mora, por lo menos para lo futuro, es decir, si este último incurriera en mora nuevamente (arg. art. 874, cód. citado).

El doctor Repetto adhirió a este voto, haciendo notar que la cláusula contractual implicada en el caso no permitía alegar la jurisprudencia que había distinguido los dos citados períodos de la obligación de tracto sucesivo del comprador a los efectos de invocar la cláusula resolutoria. Al respecto, hacía notar que esta última podía invocarse desde el momento que adeudara el comprador dos mensualidades, ya que tal circunstancia hacía incurrir, « ipso facto », en mora a éste (art. 509, inc. 2º, cód. cit.).

([56]) Cám. civ. de la cap. en pleno, 25 abril 1923, J. A., t. 10, pág. 390.

([57]) La cláusula contractual en cuestión era la siguiente: «5ª. La falta de pago de «dos mensualidades» significaría la pérdida de todo el derecho al terreno y a todas las mejoras que haya introducido «ipso facto» y a las sumas que hubiese entregado, renunciando desde ya a todo reclamo judicial o privado, pudiendo el vendedor desde ese momento disponer del terreno en la forma que lo crea más conveniente, pues es voluntad de las partes que por sólo ese hecho quede rescindido este contrato en las mencionadas condiciones». La otra estipulación en cuestión es la que autorizaba a exigir la escrituración cuando el comprador hubiera abonado las veinte primeras mensualidades.

Además, se había convenido la pérdida de las mejoras en tal caso. « Y como en la cláusula 3ª, agregaba el vocal glosado, la posesión definitiva del terreno se debe recién después de la escrituración, la posibilidad de que se pierdan las mejoras, que sólo pueden existir en la hipótesis de que el comprador tuviera la posesión, muestra que la cláusula rescisoria subsiste por convención expresa, aun después del otorgamiento de la escritura ».

Como se ve, en este voto y lo mismo podríamos decir con relación a los votos pertenecientes a los doctores Senillosa y Estrada, primó más bien una « interpretatio » literal y absoluta de una cláusula contractual que, a juicio del doctor Repetto, impidió la aplicación de la anterior doctrina jurisprudencial, tan equitativa y tan de acuerdo con la voluntad de los contratantes, con el « eadem placitum consensus ». Del voto del doctor Salvat, al cual adhirieron los doctores Zapiola, de la Torre, Repetto y Estrada — estos dos últimos añadiendo otras fundamentaciones, — en cambio, surge claramente que no corresponde formular distinción alguna según que la mora en el pago de las cuotas tenga lugar antes o después de que se vayan abonando las mensualidades que el « contractus » hubiera fijado para que fuere procedente la escrituración.

24. La minoría del tribunal, constituída por loc doctores Gigena, Helguera, Colmo y Pera, sostuvo la tesis de que el pacto comisorio ya no podía ser invocado por el comprador cuando la mora en el pago de las cuotas tuvo lugar con posterioridad al instante en que procedía otorgar la escritura traslativa de dominio. El vocal citado en primer término reprodujo los argumentos que ya conocemos para defender tal tesis. A este voto adhirió el doctor Helguera. El doctor Colmo, por su parte, entendió que correspondía aplicar lo decidido por la Cámara civil 1ª, « in re » Romano v. Martín ([58]), añadiendo que la cláusuda resolutoria no debía aplicarse ya que en el boleto no existía la mora de pleno derecho ni tampoco se produjo la « de facto ». Debía tenerse, también, en cuenta que « lo rescisorio es siempre de interpretación estricta ». Además, agregaba el ilustrado vocal: « quien pretende aplicar con rigor un contrato escrito debe empezar por no desvirtuarlo con actos ulteriores », aludiendo a la falta de escrituración que debió tener lugar. En fin, el doctor Pera, hizo un interesante análisis del móvil que guía, en general, a las partes cuando estipulan las cláusulas cuya inteligencia da lugar a tantas soluciones divergentes: sus conclusiones concuerdan con los votos precedentes de la minoría.

([58]) V. supra, nº 22.

25. 3°) *Decisiones posteriores al fallo plenario.* — Después del fallo dictado por las Cámaras civiles en pleno, podría creerse que nuestra jurisprudencia se hubiera uniformado ateniéndose a la doctrina sentada. La estabilidad de la vida jurídica así lo requiere. Sin embargo, la fuerza de las cosas, el hecho que en estos juicios se presenten tantas circunstancias inequitativas, ha tenido por consecuencia que nuestros tribunales se hayan apartado en varias oportunidades de la tesis que triunfó en la reunión plenaria.

26. A) *Cámara civil 2ª de la capital.* — En el indicado sentido, podemos mencionar lo resuelto por la Cámara civil 2ª, « in re » Colombo v. Saporiti ([59]). El juez de la causa, doctor de Tezanos Pinto consideró aplicable la doctrina que ambas Cámaras civiles habían sentado con anterioridad al fallo plenario: es decir, que el vendedor no podía invocar el pacto comisorio si él no había cumplido con su obligación — que en la especie debía cumplirse una vez que estuvieran diligenciados los certificados administrativos correspondientes — de escriturar y dar posesión al comprador. Al respecto, el juez « a quo » trajo a colación lo estatuído en el art, 1201, cód. civil — « exceptio non adimpleti contractus » — así como lo determinado en el art. 510, cód. cit. — mora o incumplimiento recíproco —.

El tribunal de alzada confirmó este pronunciamiento. Es de hacer notar, sin embargo, que los vocales no dieron fundamentos acordes para acreditar la procedencia de la confirmatoria. En este sentido, tanto el doctor Lagos como el doctor Senillosa, a parte de algunas consideraciones propias, se remiten a la citada doctrina invocada por el « a quo », aunque ambos haciendo incapié en que el pacto comisorio no jugaba en la especie y sólo era pertinente acogerse a principio « inadimpleti non est adimplendum ». El doctor Salvat, después de observar, en cuanto a la doctrina sentada en el fallo plenario tantas veces traído a colación, que « posteriormente han habido resoluciones diversas, en las cuales la solución contraria ha prevalecido », aclarando que él votó en disidencia, agregó que « la doctrina del tribunal pleno mencionado, no es aplicable al caso « sub judice » por tratarse de situaciones distintas ». En tal sentido, tenía en cuenta que en la especie hallábase en tela de juicio un boleto en el cual, dspués de establecerse « que la escritura matriz de compraventa se otorgaría en seguida, tan pronto estén despachados los certificados », se agregaba que « en la escritura de venta se hará constar que si el comprador dejase de abonar tres mensualidades consecutivas », el contrato « quedará « ipso facto » res-

([59]) Cám. civ. 1ª, 19 junio 1923, J. A., t. 42, p. 797. V. además, el fallo dictado en el juicio seguido entre las mismas partes, y de fecha igual, rev. cit., p. 777.

cindido y perderá (el comprador) todo el derecho que tenía al terreno, quedando a beneficio del vendedor todo lo que hubiere entregado, que se considerará como arriendo del terreno sin necesidad de declaración judicial ni intervención de autoridad alguna » ([60]). De ahí que, para el vocal citado, en el boleto, « la cláusula de rescisión no ha quedado incorporada a él para regir, desde su origen, la operación jurídica concertada con el demandado, sino únicamente para ser agregada a la escritura de venta »... « Se desprende de aquí, continuaba el doctor Salvat, que la voluntad de las partes ha sido que la cláusula comisoria funcionase solamente a partir del otorgamiento de la escritura de venta, quedando entre tanto las relaciones jurídicas entre ellas, regidas por los principios que el cód. civil ha consagrado; de acuerdo con ellos el actor (vendedor) sólo tiene el derecho de reclamar el cumplimiento del contrato, pero no la rescisión del mismo ».

En definitiva, se observa que en este fallo el tribunal, si bien confirma la decisión del « aquo », quien invocó la doctrina discriminante anterior a la sentencia de las cámaras civiles en pleno del año 1923, en el hecho, la lectura atenta de los votos de los miembros del tribunal de alzada, lleva al convencimiento de que han entendido que en la cuestión resuelta no jugaba el pacto comisorio y por lo tanto ni se podía hablar de que éste hubiera caducado.

27. El mismo tribunal tuvo ocasión, en fecha reciente ([61]), de volver a decidir otro supuesto en el cual se discutía la procedencia del funcionamiento del pacto comisorio en una venta de inmuebles cuyo precio debía abonarse por mesualidades, teniendo el comprador derecho a exigir la respectiva escritura traslativa luego de abonadas un cierto número de cuotas.

El juez de 1ª intancia, doctor Mantilla, consideró procedente la aplicabilidad de la condición resolutoria convenida en virtud de haber incurrido en mora el comprador, aún cuando tal circunstancia hubiera tenido lugar con posterioridad a la época en que éste último tenía derecho a que se le escriturara el inmueble.

El tribunal de alzada confirmó esta decisión pero los fundamentos de los vocales no fueron uniformes. Los doctores Lagos y Senillosa insistieron en la doctrina sentada en el fallo plenario del año 1923. En cambio, el doctor de Tezanos Pinto, si bien votó por la confirmatoria de la sentencia, lo hizo en virtud de otros interesantes fundamentos. Comienza este vocal por rechazar la doctrina sentada por el tribunal plenario que no admitió,

([60]) V., J. A., loc. cit. sentencia de 1ª instancia.
([61]) Cám. civ. 2ª, 10 abril 1935, J. A., t. 50, p. 171.

según lo hicimos notar, la distinción de que la mora se produzca antes o después de la fecha en que el comprador tenía derecho a que se le escriturara el inmueble que había adquirido mediante boleto de compraventa. « En principio, afirma, considero ilegal e injusto que una de las partes en la compraventa o en cualquier otro contrato de carácter bilateral y oneroso, pueda reclamar a su favor todos los beneficios del contrato sin cumplir con las obligaciones que pesan sobre ella, tal como lo es en el caso de la de escriturar de parte del vendedor ». Alude luego a la facultad que tiene una de las partes en todo contrato bilateral para oponer a la otra la «exceptio non adimpleti contractus » (art. 1201, cód. cit.). Y, refiriéndose a la regulación que del pacto comisorio expreso formula el art. 1023, cód. cit. pone de relieve que, según este precepto, sólo la parte no culpable tiene derecho a resolver el contrato. De ello deduce la siguiente doctrina: « considero que es cuestión esencial para la mejor justicia del fallo, establecer en cada caso si existe parte culpada, y en base de ello pronunciarse sobre si tiene derecho o no a reclamar la rescisión del contrato ». De ahí que para el surgimiento de la culpa del vendedor, en el supuesto analizado, es requisito legal e indispensable (art. 509, cod. cit.) que el vendedor haya sido constituído en mora con respecto a su obligación de escriturar, es decir que haya mediado el requerimiento que a tal efecto debió haberle hecho el comprador. Es por ello que si no tuvo la interpelación respectiva « nada puede imputarse al vendedor si al vencimiento del número de mensualidades establecido no otorga la escritura por no habérsele así reclamado, por cuanto la falta de escrituración, en las condiciones expuestas, no puede empeorar su situación, ni menos privarle del ejercicio de los derechos acordados por el contrato ».

Esta interesante tesis del doctor de Tezanos Pinto, la consideramos a nuestro juicio, sólo parcialmente ajustada a la voluntad o móvil que guió a las partes contratantes y a los textos legales. En cuanto rechaza la tesis sentada por el tribunal plenario concuerda con lo que ya tuvimos ocasión de expresar cuando analizamos la doctrina sentada en las decisiones de la antiguna Cámara civil. Pero, al añadir el requisito de la culpa del vendedor, a fin de que el comprador pueda invocar la caducidad de la cláusula contractual que instituyó el pacto comisorio una vez que se la quiera hacer jugar después que había nacido el derecho de este último para exigir la escrituración del bien, se está exigiendo una condición que no surge del art. 1201. Según este precepto, en los contratos bilaterales, cualquier contratante puede oponerse a la acción del otro tendiente a exigir el cumplimiento de su obligación oponiéndole la « exceptio » que el mismo autoriza fundados en una máxima que el derecho canónico fué el primero en hacer valer: « inadimpleti non est adimplendum ». Para alegarla no se

requiere haber interpelado a la otra parte y haberla constituído en mora; basta el incumplimiento. En la especie, el vendedor no cumplió su obligación de escriturar; bien puede, entonces, el comprador, oponerle esa « exceptio ».

Por lo demás, el requisito de que no se haya incurrido en culpa para invocar el « pactum commissorium », debe, a nuestro juicio, interpretarse en el sentido de haber cumplido todas sus obligaciones, porque no sólo ello se deduce de los fundamentos históricos que tuvo la « lex commissoria » expresa, sino también de lo estatuído en el art. 510, cód. cit. con respecto a la mora recíproca, precepto que es un complemento del art. 1201. Lo inequitativo y desigual de la solución que combatimos, a nosotros, nos parece, en cambio, evidente: el vendedor puede invocar la cláusula contractual que hace caer en mora al comprador por la sola falta de pago en la fecha convenida; pero su incumplimiento a la obligación de escriturar ninguna sanción tiene mientras no haya sido constituído en mora. ¿Y, entonces, qué misión desempeñan los arts. 510 y 1201, cód. civil, ya que el último de los cuales, para su actuación, no requiere sino el incumplimiento de la parte a la cual se opone? Es por ello que estimamos que el sólo hecho de que el vendedor invoque el contrato donde se hallaba estampada su obligación de escriturar basta para que el comprador oponga la « exceptio non adimpleti contractus » que justifica su mora en el pago y que tiene por efecto, en la especie, la no aplicación del « pactum commissorium » ([62]) ([62] bis).

([62]) Comp. Degni, op. cit., p. 149, nº 34 y la cita que formula de Giorgi, op. cit.

([62] bis) Sobre esta materia, la Cámara civil 2ª, 28 diciembre 1936, «La Ley», t. 5, p. 35, ha dictado un fallo que conviene considerar. La decisión, tanto del juez de la causa doctor Orús, como del tribunal de alzada no hace referencia sino a decisiones en las cuales no se planteó el supuesto de que la mora del adquirente tuviera lugar posteriormente a la oportunidad en que el contrato de venta autoriza a exigir la escrituración. Sin embargo, el doctor Senillosa en su voto recuerda en términos generales la evolución jurisprudencial que en esta materia dejamos reseñada.

A pesar de ella, el juez « a quo » se remite al fallo plenario del año 1923, así como a una sentencia de la Cámara civil 2ª, en la cual, por el voto del doctor Salvat se insiste en la doctrina sentada por dicho fallo pronunciado en tribunal pleno. La otra sentencia invocada por el doctor Orús, sólo se limita a declarar la procedencia del pacto comisorio en una causa en la cual la parte demandada — el adquirente — no había comparecido al juicio, y por lo tanto, ninguna defensa opuso.

El tribunal de apelación, al dictar el fallo definitivo, también se halló ante un supuesto en el cual la única defensa fué la de alegar que el « pactum commissorium ' había quedado sin efecto por un acuerdo verbal, lo que el tribunal justamente rechaza, a pesar de la prueba testimonial en virtud de la fuerza probatoria y plena fé que merecen la estipulación de un documento privado reconocido en juicio (arts. 994, 995 y 1026, cód. civil). Pero este fallo está revelando la tendencia, por lo menos de la

28. B) *Cámara civil 1ª de la capital.* — La Cámara civil 1ª de la capital, al confirmar un fallo del doctor Figueroa Alcorta, por el voto del doctor Tobal, al cual adhirieron los doctores Grandoli y Coronado, se ha separado de la doctrina sentada en el fallo de las cámaras civiles en pleno del año 1923 ([63]). Al respecto, ha sentado la tesis, que nosotros consideramos ajustada, de que el vendedor no puede alegar el pacto comisorio si él no ha cumplido con la obligación de escriturar que el boleto establecía una vez que el comprador hubiera abonado un cierto número de mensualidades. Fundaron el tribunal de alzada y el juez de la causa esta decisión en los arts. 510 y 1201, cód. cit.

Comparando esta decisión con las anteriores de la Cámara civil 2ª, vése que la interpretación de una y otra Cámara del fuero civil de la capital es completamente diversa sobre una cuestión que frecuentemente se presenta en los contratos de la especie de que nos venimos ocupando. La decisión plenaria no trajo, en esta materia, la estabilidad jurisprudencial, fin tenido en vista por la ley 7055. Se acredita, entonces, cuán ventajoso sería hallar una solución definitiva a problemas de tanto interés general, lo que parece que sólo podría alcanzarse con una ley especial, o con una adecuada reforma de nuestro código civil.

29. Una sentencia posterior de la Cámara civil 1ª ha aceptado la misma doctrina, pero exigiendo, para que surja la aplicación de tal tesis, que se hubiera requerido del vendedor el otorgamiento de la escritura ([64]). Esta decisión concuerda con el voto del doctor de Tezanos Pinto en la causa que tuvimos ocasión de contemplar ([65]). Como hemos criticado la exigencia de tal requisito hacemos extensivos nuestros reparos al fallo de la Cámara civil 1ª. Este último fallo reconoce como precedente otro anterior donde se sentó idéntica doctrina ([65]).

30. C) *Una sentencia de 1ª instancia en el fuero comercial de la capital* ([a]). — En un fallo de data reciente ([66]), el juez de comercio de la capital,

---

Cámara civil 2ª, de insistir en la doctrina que triunfó en el fallo plenario de 1923 y con la cual, por las rozanos expresadas más arriba, no concordamos. Tal es lo que se deduce del fallo dictado por este tribunal con fecha 25 de agosto 1937, « G. del Foro », t. 130, pág. 57.

([63]) Cám. civ. 1ª, 12 marzo 1936, J. A., t. 53, p. 524.

([64]) Cám. civ. 1ª, 9 junio 1936), J. A., t. 54 p. 755 («G. del Foro», t. 123, p. 265). Voto del doctor Sauze al que adhirieron los doctores Coronado y Grandoli.

([65]) Cám. civ. 1ª, 5 julio 1934, «G. del Foro», t. 114, pág. 16.

([a]) Véase esta sentencia en el nº 13, p. 178, de «La Habitación Popular», N. de la R.

([66]) Sept. 29 de 1936, «La Ley», 16 act. 1936, p. 9, fallo nº 1370. V. además la crónica en la citada revista relacionada con este fallo («La Ley», 1º oct. 1936, p. 1).

doctor Cermesoni, ha decidido un caso en el cual se discutía una vez más, cuál es el efecto jurídico del pacto comisorio cuando la mora del deudor ocurre con posterioridad a la época en la cual el vendedor estaba obligado a escriturar el bien inmueble transmitido.

El síndico del concurso del comprador, ante la acción iniciada por el vendedor tendiente a que se declarara la resolución de la venta y la pérdida de treinta y una mensualidades, basada en la mora en que el primero había incurrido, alegó que el «pactum commisorium» implicaba una cláusula leonina y contraria al orden público, aparte de que, por otra estipulación contractual, el « accipiens » hallábase en condiciones de exigir la escrituración. El juez admite la argumentación formulada por el concurso demandado declarando que la « lex commissoria » pactada « es leonina, encerrando una operación contraria al orden público y, por ende, sin valor (art. 21, cód. civil) ». Fundando tal aseveración, el doctor Cermesoni, entiende que es de aplicación la doctrina sentada por los tribunales del fuero ordinario de la capital que fulmina de nulidad todas aquellas estipulaciones que implican dar derecho a percibir intereses usurarios ([67]), aun cuando se encubran « bajo la forma de cláusulas penales por el retardo en el pago de la obligación » ([68]).

Además, el juez se remite y adhiere a la tesis que habían sentado las cámaras civiles de la capital en materia de pacto comisorio, modificada luego por el fallo plenario del año 1923 que sentó la doctrina adversa.

A mayor abundamiento, el juez, después de admitir la aplicación analógica, en la especie, de lo dispuesto por el art. 3222, que prohibe el pacto comisorio en la prenda, se refiere a las iniciativas legislativas que, entre nosotros, han sido guiadas por la necesidad de evitar pactos tales que se hallan reñidos con el orden público ya que importan « una operación leonina que equivale a los efectos de la usura, lo que prohibe expresamente el art. 21 del cód. civil ». De ahí, agrega, que « el derecho moderno y la interpretación judicial, deben armonizar el derecho verdadero con el derecho justo ». «Las desigualdades — continúa el doctor Cermesoni — creadas por contratos de adhesión o por cláusulas contractuales en las que por sus modalidades imperiosas se supeditan los intereses de una

([67]) V. al respecto, Salvat, «Obligaciones en general», op. cit. 3ª ed., 1935, p. 201, nº 483, tex. y n. 162 bis-1, 162 bis-2, 162 bis-3, y fallos allí citados.

([68]) V., Salvat, loc. cit. Debe observarse que este autor formula la salvedad que en materia de contratos de venta a plazo «es poco probable que se cometan, en lo relativo al monto de los intereses. los abusos que han ocurrido en materia de préstamos» (op. cit., p. 202, nº 484).

parte a los del acreedor, sin reparos a condiciones, deben ser examinados o interpretados con marcadas reservas por los órganos de la ley » ([69]).

En sustancia, en la sentencia que comentamos, el juez niega eficacia a la cláusula resolutoria por dos órdenes de consideraciones legales: 1º Porque implica una estipulación leonina y contraria al orden público (art. 21, cód. cit.); de ahí la aplicabilidad a este caso de la jurisprudencia que considera opuesto a la moral pública y buenas costumbres los intereses usurarios; 2º Porque, en la especie fallada, la « lex commissoria » no podía jugar ya que la mora del comprador había tenido lugar en la época en que era procedente la escrituración del bien, según lo habían convenido las partes ([70]), adhiriendo así el juez de la causa a la doctrina jurisprudencial anterior al fallo plenario del año 1923 tantas veces citado.

31. Con respecto a esta interesante sentencia creemos que la solución a la que en ella se arriba es justa por los fundamentos que da el juez cuando se remite a la doctrina que la jurisprudencia anterior al fallo plenario de 1923 y, en cierto sentido, la jurisprudencia de la Cámara civil 1ª en la actualidad, han sentado. Pero la calificación que, con carácter general, se formula a la cláusula resolutoria en los contratos de venta a plazo como leonina o contraria al orden público no puede aceptarse, por lo menos, con el alcance absoluto que se le quiere dar.

([69]) Agregara el doctor Cermesoni: «La falta de una legislación especial sobre la compraventa de inmuebles por mensualidades ha dado motivo a verdaderos abusos, que los poderes constituídos deben evitar con leyes apropiadas. Numerosos son los casos de incautos adquirentes, quienes después de abonar la cuotas, no pueden escriturar porque el vendedor ha fallecido, se encuentra inhibido, o no resulta inscripto el bien a su nombre en el Registro de la propiedad. Algunos proyectos conocidos, o bien del doctor Blanco, como jefe del Registro de la propiedad, o bien del doctor Bas, como legislador, han tratado de poner coto a estos abusos».

([70]) La cláusula 8ª del boleto que las partes habían suscripto establecía: «La escritura pública traslativa de dominio deberá otorgarse indefectiblemente una vez abonadas 20 mensualidades y por ante el escribano que designe el vendedor, quedando garantido con hipoteca el saldo del precio, cuya hipoteca se constituirá en la propia escritura de adquisición. Si el comprador, citado por el escribano, no concurriera a firmar la escritura en el plazo que éste le fije, el vendedor queda facultado por el comprador, para proceder como se establece en las cláusulas 9ª y 10ª de este boleto» (pacto comisorio). Según la redacción de esta estipulación contractual, ya no sería aplicable la doctrina sentada por la Cámara civ. 1ª cap, últimamente, según la cual se requiere haber requerido del vendedor la escritura de dominio; sólo si medió tal requerimiento el pacto comisorio dejaría de aplicarse v. supra. nº 28). Con respecto a la tesis idéntica que sostuvo, también, el doctor de Tezanos Pinto en un caso reciente (v. supra, nº 27), igual consideración cabe formular. El doctor Cermesoni, en su sentencia, rechaza el requisito de la previa constitución en mora del vendedor.

En este sentido, cabe observar que el código civil, en materia de compraventa de bienes inmuebles, por oposición a los bienes muebles (art. 1374, 2ª p., cód. cit.), admite expresamente la constitución de un pacto comisorio (arts. 1203 y 1375, cód. cit.). De ahí que sólo podría sostenerse que la « lex commissoria » viola el orden público o la moral y buenas costumbres cuando su efecto fuera tal que implicara, a favor del vendedor, apoderarse de la mayor parte de las cuotas pagadas. En forma concordante, ya expresó el doctor Tobal, con motivo del voto que emitió en un juicio de índole semejante al que comentamos aquí ([71]), que era procedente la aplicabilidad, en ciertas « situaciones injustas », de los arts. 26, 953, « y algún otro de nuestro código civil en los que la moral se impone para establecer reatos » a la « exagerada libertad de contratar que establecía el doctor Vélez en su código ». Dichos preceptos, agregaba el mencionado vocal, « podrían invocarse con éxito, para oponerse al juego de un pacto comisorio, que pudiera entrañar un acto contrario a lo moral o a las buenas costumbres ». « Tal sería — agrega — el que se planteara si se intentase invocar la « lex commissoria » faltando tan sólo unas pocas mensualidades que abonar al vendedor » ([71] bis).

En casos tales ya no es posible hesitar: una cláusula por la cual el comprador pierde la casi totalidad de las mensualidades — ¡y algunas veces hasta las mejoras en virtud de cláusulas penales involucradas en el pacto

([71]) Cám. civ. 1ª, 5 julio 1934, «G. del Foro», t. 114, p. 16.

([71] bis) No así si se adeudan 22 mensualidades, ha sentado la Cám. civ. 1ª, recientemente, 8 abril 1937, «La Ley», t. 6, p. 197. (V. las consideraciones que formula en su voto el doctor Tobal, quien recuerda la solución del Proyecto de Cód. civil, el cual «recogiendo los antecedentes de la doctrina y de algunos de nuestros casos — dice — ha limitado, en la compraventa de inmuebles por mensualidades, el juego del pacto comisorio por falta de pago, para el supuesto en que el adquirente hubiera satisfecho el 25 por ciento del precio (art. 943)». Agregaba esta otra consideración para fundamentar, en la especie resuelta, la procedencia del juego del pacto comisorio convenido por las partes: «juridicamente no cabía otra solución que aquella a que arriba el *a quo*. Es cierto que en algún caso análogo, ha hecho mérito de que la aplicación del pacto comisorio que deja sin efecto el contrato por la simple mora de tres mensualidades, puede llevar a situaciones contrarias a la moral, y por lo tanto susceptibles de considerarse dentro de la prohibición de los arts. 1967 y 953, del Cód. civil. Mas para ello, sería necesario que nos encontráramos en situaciones, en las cúales el juego del pacto comisorio significara un abuso de los derechos del vendedor, que tornare inmoral el ejercicio de los mismos. Tal por ejemplo, si se tratare de un comprador que habiendo pagado la mayor parte de sus cuotas, adeudare las últimas, en cuyo caso, la aplicación de aquel pacto resultaría realmente irritante». Esta tendencia, por lo menos no es tan absoluta como la derivada de fallos recientes dictados por la Cám. civil 2ª, agosto 25 de 1937, «La Ley», t. 7, pág. 826. Sin embargo, otros fallos de este último tribunal implican una posición jurídica menos rígida (v. Cám. civil 2ª. set. 13|1937, rev. cit., t. 8, pág. 3.).

comisorio! — son, indudablemente, nulas por afectar la moral y buenas costumbres. Así tiende a considerarlo la más moderna doctrina italiana, así como alguna jurisprudencia extranjera ([72]), cuando analiza un pacto de efecto, sinó idéntico, aproximado a la « lex commissoria »; nos referimos al pacto de venta con reserva de dominio (« pactum reservato dominii ») que, en nuestro derecho, está asimilado a la cláusula resolutoria (art. 1376, cód. civil). En esta corriente de ideas, Degni bien ha podido expresar que la retención por el vendedor de las cuotas ya pagadas por el comprador « debe proporcionarse a la utilidad económica obtenida por el comprador y a la depreciación de la cosa vendida », refiriéndose a los contratos de venta a plazo de cosa mueble en los cuales las cuotas pagadas se consideran como equivalentes del uso y deterioración de la cosa vendida. Pero si procede la pérdida de las cuotas — y ello es lo que acaece frecuentemente, en materia de pacto comisorio, entre nosotros — el citado actor hace notar cuál es la paradojal situación que se presenta: la pena es mayor « cuanto mayor y prolongado haya sido el cumplimiento » de la obligación del comprador. Y bien, en el caso de que la cláusula funcione como « liquidación preventiva de los daños », la inmutabilidad de ella exige su aplicación, según Degni ([73]). Véase, entonces, cuantas dificultades acarrean estas cuestiones sobre un problema que, en materia de venta de pequeños lotes mediante pagos periódicos sólo hallará una adecuada solución promulgándose una ley especial o modificándose el código civil en lo que sea conducente, tal como lo ha propuesto la comisión de reformas, según lo hemos constatado ([74]). Mas, entre nosotros,

([72]) Corte apel. Roma, 4 abril 1929, «Giurisprudenza italiana», dirig. L. Mortara, 1929, 1ª parte, 2ª sección, p. 399. En este fallo decidióse que si bien el pacto de reserva de dominio debía tener aplicación, no correspondía lo mismo en cuanto a la cláusula penal en cuya virtud el comprador perdía todas las cuotas abonadas. Se decidió, a este último respecto, que el vendedor sólo tenía derecho, a parte de la restitución de la cosa vendida, a la diferencia de valor (depreciación) que existía entre la fecha de la venta y la de resolución (tratábase de cosa mueble, ya que, de acuerdo al último estado de la jurisprudencia y doctrina italiana, según lo vimos — supra nº 11, n. 37 — es admitido en venta de muebles), además de las prestaciones que se había hecho. Esta decisión no fué seguida ni por la misma Corte en fallo posterior, 14 nov. 1929, rev. cit., 1930, 1ª parte, 2ª sección, p. 71, ni por la Corte de casación, 1º dic. 1930, rev. cit., 1930, 1ª parte, 1ª sección, p. 630| V., Degni, op. cit., p. 135, n. 1 a 3; Salvat, «Obligaciones», op. cit., 3ª ed., p. 101, nº 210 y ss., tex. y n. 217 bis y fallos allí citados, donde se da cuenta de la divergencia doctrinaria entre ambas cámaras civiles de la Capital.

([73]) Degni, ps. 134 y ss., nº 51. V. entre nosotros, con respecto a la inmutabilidad de la cláusula penal: G. Díaz, «La inmutabilidad de la cláusula penal»; L. Anastasi, «El juez argentino puede atenuar los rigores de una cláusula penal», *La Ley*, t. 9, p. 26, jurisp. extranjera.

([74]) V. supra, nº 11, tex. y n. 38.

la misma cláusula penal sería susceptible de no aplicarse sino hasta su justo límite cuando implicara una estipulación cuyos efectos absolutos no pueden tener lugar ante los principios superiores de la moral y buenas costumbres, como algunos de nuestros tribunales lo han entendido por aplicación de los arts. 502, 530 y 593, cód. cit. ([75]).

32. La sentencia del doctor Cermesoni no mereció ser confirmada por la Cámara Comercial, a pesar de que en ciertos aspectos, importaba una saludable reacción. Por sentencia dictada el 18 de agosto de 1937 (« La Ley », t. 8, pág. 112), decidió que correspondía aplicar la doctrina del fallo plenario que ya tuvimos ocasión de mencionar, o sea, que corresponde hacer funcionar el pacto comisorio cuando se incurra en la mora prevista en el boleto de compraventa y aun cuando tal circunstancia acaezca después de abonadas el número de cuotas que, según ese mismo boleto, son necesarias para la escrituración.

III. — *Conclusiones*

33. Entendemos que procede sentar las siguientes conclusiones en materia de pacto comisorio:

1º La norma del art. 1204, cód. civil, que no ha sancionadó la condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales, no guarda armonía en « jure condendo », con las conveniencias colectivas y no concuerda con artículos como el 1201 del mismo código que ha sancionado el principio « inadimpleti non est adimplendum ».

2º En consecuencia, en la reforma de nuestro Código civil, debe sancionarse, tal como se aconseja en el « Anteproyecto » de Bibiloni y en el « proyecto » de la Comisión reformadora, una norma contraria a la del art. 1204, cód. cit.

3º Pero, a su vez, es de suma ventaja social agregar condiciones diversas de aplicación a la « lex commissoria » tácita, tal como lo han establecido el código civil alemán y el federal suizo de las obligaciones y se propicia en los citados proyectos de reforma de nuestro código civil.

4º En cuanto al « pactum commisorium » expreso, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, las partes deben tener la atribución

([75]) Cám. civil 1ª, 15 oct. 1934, J. A., t. 48, p. 111 y su nota, de donde extraemos estas decisiones.

de reglar dicho pacto libremente, con tal que no afecten la moral y el orden público.

5º Pero, en los casos de ventas de pequeños lotes cuyo precio es pagadero en cuotas periódicas y a largo plazo, es de evidente conveniencia pública, si no prohibir el pacto comisorio, limitar la esfera de autonomía de la voluntad, siguiendo las orientaciones que se desprenden de nuestra jurisprudencia anterior al fallo plenario de las cámaras civiles de la capital del año 1923.

6º En este sentido, entendemos que en los contratos de compraventa la escrituración debe tener lugar cuando el vendedor ha pagado una parte determinada del precio. Desde entonces, o aun antes, el pacto comisorio no debe funcionar, tal como lo decidieron los tribunales de la capital hasta el mencionado fallo plenario.

7º Por ello adherimos a la tesis que entiende que la « lex commissoria », en el derecho vigente, y en materia de contratos de venta con las características que hemos mencionado, no rige cuando la mora del comprador se produjo con posterioridad al instante en que las partes entendieron que nacía la obligación del vendedor de escriturar, aun cuando no medió requerimiento por parte del comprador (art. 1201, cód. cit.).

8º En fin, como programa de « jure condendo », el pacto comisorio, en el período contractual en que puede funcionar, no debe constituir óbice para que el deudor pueda cumplir su obligación de abonar las cuotas adeudadas, siguiendo la reglamentación que el código civil alemán fijó en esta materia y que los proyectos argentinos de reforma adoptan.

LA VIVIENDA OBRERA EN CORDOBA

Por el Ing. FRANCISCO GONZALEZ DEL PINO

« Es indudable que Córdoba vive atrasada en cuanto se relaciona con este problema fundamental. Doloroso es confesar que hasta el presente, salvo aisladas iniciativas incumplidas o deficientemente practicadas, nada se ha hecho por parte de la Municipalidad, al menos en el sentido de propender a la solución de punto tan vital... La política, interpretada



con mezquino egoísmo y aplicada con total incomprensión o el simple interés que medra y acecha en el clima propicio de toda obra de beneficencia, malogró en todo tiempo y lugar el propósito loable que llevaba intrínseco. Sirva ello de experiencia a los gobernantes del presente y a los hombres encargados de cumplir en la letra y en la intención, la altruista finalidad social que perseguimos. El problema de la vivienda asume en Córdoba dentro de su clase obrera, proyecciones de una importancia de-

cisiva. No es nuevo, ni tampoco obedece a una modalidad característica: asume en su vastedad contornos nacionales. Su agudizamiento en Córdoba, puede explicarse en la deficiencia de una legislación que ofrece un



claro tan remarcable bajo el aspecto de la mayor o menor atención, incompleta y deficiente siempre, que le dedicaron sus gobernantes en todos los tiempos ». (Palabras del señor Concejal J. Páez Molina al fundar su proyecto de ley creando la « Dirección de Viviendas Económicas de la Ciudad de Córdoba ». Diario de Sesiones, sesión del 5 de mayo de 1937).

Después de un año de pronunciadas, estas palabras conservan todo su valor. Algunas iniciativas oficiales, o no han llegado a llevarse a la práctica o no han dado el resultado apetecido. La iniciativa privada no se ha hecho presente en ningún momento para contribuir a la solución del problema; no le interesa. El capitalista privado, que podría contribuir con su dinero, no ha sentido en carne propia ni la miseria del rancho ni la lobreguez del conventillo.



Un poco de historia. — El 18 de octubre de 1907, se sancionó la ley Nº 1951, por la que se destinan $ 150.000 para la construcción de casas para obreros. Esta ley es modificada, únicamente en cuanto a su reglamentación, por la ley Nº 2934, de fecha 30 de agosto de 1920; y ambas se reglamentan por decreto Nº 13.141 A, de fecha 23 de junio de 1924.

No hay en estas leyes ni en su decreto reglamentario un proyecto de valor social. Están encaradas con el mismo criterio con que lo hubiera hecho una compañía urbanizadora. No hay seguro, ni inembargabilidad, ni otras medidas similares; únicamente se exceptúan del impuesto territorial.

Posteriormente se han incluído pérdidas en las distintas leyes de presupuesto, ascendiendo el total invertido en este rubro a la suma de pesos 1.500.000, con un total de 175 casas construídas en ocho series, en los distintos barrios de la ciudad, de las cuales 116 se encuentran alquiladas, devengando una renta anual de 5 % de su precio de costo. (Art. 1º, ley 2934).

El resto de las construcciones fueron vendidas a sus ocupantes. Algunas han sido ya escrituradas, otras se encuentran en vías de hacerlo. Su pago se atiende por cuotas mensuales que representan el 5 % de amortización y el 3 % de interés. (Art. 7º, ley 1951).



Aunque es de todo punto loable el espíritu de la ley 1951, sus aplicaciones prácticas no han dado el resultado deseado. Lo prueban el 67 % de las casas, que continúan en poder del Estado.

La serie séptima de las construcciones hechas por la Provincia, por ejemplo, más conocida con el nombre de Casas Baratas de San Vicente, (nombre del barrio en que han sido levantadas), está formada por un

il de 99 casas y su costo ascendió a $ 1.000.000. De ellas 97 están alladas. El costo de las mismas oscila entre $ 7.000 y $ 8.000 (en las esinas se construyeron negocios de más precio), devengan por lo tanto, acuerdo a lo dicho, un alquiler de $ 30 a $ 35 mensuales; la cuota de



amortización está alrededor de $ 60, según el costo, lo que hace difícil su adquisición por obreros de sueldo o remuneración mensual inferior a $ 250.

La obra realizada con magnífico propósito, fué desvirtuada por el valor dado a las construcciones. Los obreros no pueden alcanzarlas.

Si la labor en el orden provincial es corta, en el orden municipal es menor. Es cierto que las rentas comunales son escasas y que sobre su presupuesto gravita una deuda enorme, pero ello no la exime de ocuparse de la habitación popular. También es del orden edilicio el evitar que



nuestras barrancas sean no sólo nuestros surtidores de tierra, sino también el despojarlas de sus coronas de ranchos inhabitables e inhumanos, volviendo a cubrir las cuevas que se hicieron en sus paredes para servir de habitación a las familias de los desocupados, procurando previamente albergue al que se desaloja. No puede pedirse moderación, patriotismo ni respeto a la sociedad y a sus leyes al hombre que tuvo por cuna un cubil,

sin que las mismas leyes que tienen que respetar lo amparen en sus derechos de persona humana.

A la Municipalid no la preocupó el aspecto humano; la inquietó la belleza. En el año 1931 mandó echar abajo todo el barrio conocido por « El



Infiernillo » y en el año en curso los numerosos ranchos construídos a lo largo de las líneas férreas. Se derribó pero no se construyó y los desalojados tuvieron que emigrar. Los ranchos destruídos aquí, volvían a levantarse allá, en otro sector del municipio, con todo su agregado de miseria y de protesta.

Es cierto que existe un bloque de 45 casitas de propiedad municipal; su origen se desconoce, deben datar de 1880, aproximadamente, y en cuanto a su función social, va descripta en los términos con que se expresa el señor Páez Molina, presidente de la Comisión Administradora de las mismas, al fundar el proyecto citado al comenzar: « Hubiera deseado, señor presidente, como complemento necesario de este informe, haber aportado la mayor suma de antecedentes relacionados con la construcción y administración posterior de las actuales casas municipales del barrio Güemes. Ello, no obstante, no me ha sido posible por varias razones, la más importante de las cuales es la total e inexplicable ausencia de antecedentes en los deficientes archivos de la Municipalidad. Con decir que en la Dirección de Catastros y Padrones no existe la anotación correspondiente, está dicho todo. Por lo que hace a la administración de las mismas, ella fué confiada a través de los tiempos a la capacidad y buena voluntad de personas o sistemas distintos, desde la simple Comisión de Vecinos, hasta el Departamento Ejecutivo y desde la Sociedad del Hogar y Ayuda Social hasta el Honorable Concejo Deliberante. De como se ha cumplido tal tarea de parte de unos y otros, es misión que no me corresponde analizar. Basta decir que la Municipalidad no ha obtenido con ello hasta el presente, ningún beneficio material y en muy relativa proporción, moral. El íntegro producido por alquileres se ha insumido en reparaciones imprescindibles de las mismas casas en completo estado de destrucción algunas y en pésimas condiciones higiénicas, y por lo que se refiere al contenido social que llenan, corrió siempre el riesgo de desvirtuarse en la práctica, por componendas políticas que trastornan el significado y rebajan la intención saludable de la ordenanza ». (Diario de sesiones cit. pág. 24).

Su administración está regida por las ordenanzas Nº 2570 y 3001, que fijan las condiciones de alquiler, venta, etc., de las mismas, y las que deben reunir los interesados en su adquisición.

Está a punto de ser aprobado por el Concejo Deliberante de la ciudad, un proyecto, del que ya hemos hablado, creando la « Dirección de Viviendas Económicas de la Ciudad de Córdoba ». Será el primer paso serio que tienda a enfrentarse con la realidad en la forma debida. Por él se destina $ 1.000.000 para la construcción de casas baratas para obreros y empleados de sueldo menor de $ 200 mensuales. Su articulado tiene defectos, pero indica preocupación y comprensión. Las aplicaciones prácticas, una vez aprobado, dirán donde se encuentran las fallas y el modo de subsanarlas.

Al sancionar el Congreso Nacional la ley 9677, se creyó que sus beneficios alcanzarían a toda la República. Lo hacía suponer, no solamente el hecho de ser su autor un provinciano, en el que influyó, sin duda, el

cuadro tristísimo de la vivienda del suburbio de su ciudad natal, sino también el interés con que recibió la ley la nación entera. Pero sus beneficios no han salido hasta hoy de la Capital Federal; no es el caso de discutir sobre las necesidades más o menos urgentes de la misma con relación a las ciudades del interior, sino de distribuir a todas, en relación a sus necesidades, los beneficios de una ley social. Será necesario aumentar los recursos de la misma, en ello no hay duda; para otras obras de menor importancia estos recursos no han faltado.

¿Se ha pensado alguna vez en constituir en las principales ciudades del interior del país, comisiones honorarias que bajo la dirección de la Comisión Nacional de Casas Baratas estudien el problema según las necesidades regionales y puedan asesorar, llegado el momento, cualquier gestión que se realice en los órdenes nacional, provincial o municipal?

El decreto Nº 37.746 A. — El actual gobierno de la Provincia ha vuelto a ocuparse del problema. Con fecha 27 de abril de 1937, suscribió el decreto cuyo número encabeza estas líneas y por el que autoriza a la Caja Popular de Ahorros de la Provincia a invertir sumas, que se fijarán anualmente, en la construcción de viviendas obreras.

Este decreto es reglamentado por otro de fecha 11 de agosto de 1937 que lleva el Nº 38432, e inmediatamente se pone en vigencia.

Tampoco esta solución dió el resultado apetecido. Muchos trámites se requieren para acogerse a las beneficios del decreto: planos, títulos, solicitudes, *depósito en efectivo,* certificados, etc. La formación de los expedientes y los informes de oficinas técnicas y asesores hacen largo el plazo y es necesario el tiempo para diligenciarlo, ello trae o distracciones en la atención del trabajo, o la necesidad de recurrir a agentes o intermediarios que ocasionan nuevos gastos.

Las siguientes cifras, extractadas de la Memoria del último ejercicio de la Caja Popular de Ahorros de la Provincia, demuestran en forma palmaria la necesidad de reglamentar más eficazmente los préstamos para edificación.

A los cinco meses de puesto en vigencia el decreto, la Memoria hace notar que para 14 operaciones realizadas por un total de $ 100.118,84, únicamente 6 lo han sido por menos de $ 5.000 y por un total de pesos 26.028,97; y que de 27 solicitudes en trámite por un valor global de $ 170.287,65, sólo 8 son inferiores a $ 5.000 y por un valor de pesos 33.286,30; lo que hace en total 14 solicitudes de valor menor de $ 5.000 con una inversión que no llega al 22 % sobre la totalidad de las sumas prestadas.

No figuran en este cálculo sino los préstamos inferiores a $ 5.000, por cuanto, el Art. 4º del decreto, dice: « En ningún caso el préstamo excederá de treinta veces los ingresos mensuales del solicitante », limitación lógica ya que atendiendo la amortización del mismo con la cuota tipo « C », la menor por ser a más largo plazo, necesitaría invertir en ello el 21 % aproximadamente de su sueldo mensual; y de acuerdo a esto, para solicitar un préstamo mayor se requeriría una entrada mensual superior a $ 160 mensuales, entrada que no constituye propiamente el jornal del obrero que nos ocupa. Es necesario hacer notar también que en la Memoria citada no se hace distinción del destino de los préstamos, y que algunos de ellos están destinados a refaccionar propiedades de valor mayor; un por ciento que habría que descontar del anotado.

El obrero no hace los trámites señalados, es necesario darle la casa lista y en condiciones de habitar y siempre teniendo en cuenta que las cuotas mensuales a pagar estén dentro de las posibilidades de su sueldo.

La iniciativa privada. — Con fecha 5 de abril del corriente año, el Secretariado Económico Social de la Acción Católica Argentina, elevó al Superior Gobierno de la Provincia una nota por la que se pedía la sanción de una ley que contemplara esta circunstancia y se dispusiera en forma permanente de una partida de $ 500.000 en el presupuesto provincial [1].

El Gobierno de la Provincia, tomando en cuenta las sugestiones de la misma, ha dispuesto reforzar en $ 500.000 la cantidad que puede invertir la Caja Popular de Ahorros de la Provincia en operaciones de esta especie. Con ello se demuestra interés en el problema, pero no se soluciona; los inconvenientes subsisten independientemente de la partida a invertir.

Como se ve por lo que antecede, la labor realizada es escasa y de resultados paupérrimos, pero se ha demostrado, sobre todo en estos últimos tiempos, preocupación e interés; quiera Dios que se lleguen a mejores frutos.

En estos días ha sido presentado a la Legislatura un nuevo proyecto de ley sobre el tema; su articulado no nos es conocido, será un nuevo eslabón de la cadena que ate al Estado a la empresa que nos ocupa, empresa que tiene que realizarse y con el mismo criterio con que se emprende una obra de asistencia social, sabiendo que costará dinero; no habrá ninguna novedad si ocurre que no se cubre el interés estipulado y tiene que recurrirse al dinero oficial. Un hospital no se amortiza ni devenga interés para pagar los títulos que se emitieron para su construcción; su pago es

[1] Véase la nota de referencia en la pág. 237.

una carga pública y nadie tiene envidia del provecho que saca el enfermo de su contribución al estado.

La sociedad tendrá que hacer frente a las consecuencias del régimen económico que ella misma implantó; la familia necesita hogar, y si el jefe de la misma, trabajador, sobrio y honrado, no puede cubrir el gasto de su atención con el salario mezquino, tiene derecho a exigir que se le entregue como carga pública lo que en justicia se le quita.

LA HABITACION RURAL

POR EL DR. GUILLERMO GARBARINI ISLAS

Contrasta la situación de nuestra patria en tan importante materia no ya sólo con la de los países de Europa, tan adelantados en su mayor parte en ella, sinó aún con la de otras repúblicas sudamericanas, como Brasil, Chile y Uruguay, donde ha habido meritoria preocupación por la habitación del trabajor rural.

En nuestro país es todavía frecuente ver, aún en las grandes estancias, a los peones alojados en ranchos de paja y barro, llenos de arañas, pulgas y hormigas, en los que abrasa el calor del verano y en los que se filtran las heladas invernales.

Aparte de la ley de casas baratas, en lo que se refiere a los territorios nacionales y de alguna sanción provincial más teórica que práctica, no conozco en la Argentina otra iniciativa directa en pro del mejoramiento de la vida rural que la muy relativa de nuestras leyes 11.170 y 11.627 (de arrendamientos rurales) que autorizan, en determinadas condiciones, a los arrendatarios a hacerse una modesta vivienda de ladrillo cocido cuyo valor pueden repetir del propietario al término del contrato.

Nada hay en ellas, ni de carácter práctico en ninguna otra, en pro del peón.

Creo, sin embargo, que el punto requiere atención urgente pues no es humano, ni condice con el progreso general del país, que los trabajadores del campo que tanto han contribuído y contribuyen a la riqueza del mismo vivan en habitaciones muy inferiores a las que ocupa el ganado en Suiza, en Francia o en Alemania.

No se me oculta, como ya hace años lo sostuvo Canadá, respondiendo a una encuesta del « Bureau Internacional du Travail » de la Liga de las Naciones, que el asunto población rural es más una cuestión de educación que de legislación, pero me parece evidente que alguna obra en ambos sentidos es necesaria en nuestro país: hay que inculcar, por una parte, al campesino nacional o extranjero ciertos hábitos no ya sólo de confort sinó hasta de higiene cuya ausencia parece incompatible con la

vida civilizada y hay que tratar de fomentar en toda forma la edificación digna de tal nombre para el trabajador de campo.

La Provincia de Buenos Aires, con criterio fiscal y equivocado, grava con impuestos especiales a las habitaciones rurales cuyo costo pase de $ 20.000.

No creo que en nuestro país, tan necesitado de mejoras fundiarias, deba ponerse traba alguna al propietario progresista y creo más: pienso que al propietario que construye viviendas obreras rurales dignas, debiera hacérsele, como estímulo, una reducción en la contribución directa.

Correlativamente debiera haber un aumento en la misma para aquellas grandes propiedades en las que las mejoras — habitación, alambrados, arboledas, etc. — no guardan relación con el valor de la tierra.

Por otra parte el mayor producido que daría la implantación del impuesto progresivo a las grandes extensiones de tierra — impuesto progresivo en cuya implantación como fomento a la tan necesaria división de la propiedad estamos ya en retardo — podría en parte destinarse a ayudar a la mejora de la vivienda obrera rural del pequeño productor propietario, aquél que siendo dueño sólo de 20 ó 50 hectáreas, no dispone de mayores recursos para mejoras.

El progreso del país se ha hecho, en buena parte, merced a la inversión de capitales extranjeros en ferrocarriles y se está continuando, también en buena parte, gracias a la colocación de nuestros dineros en caminos; debe acrecentarse, entre otros aspectos, por la inversión de capitales en viviendas obreras rurales.

La Nación ha dedicado, no sin razón por cierto, algún tiempo y algún dinero a la mejora de la vivienda urbana pero prácticamente no se ha hecho nada por la mejora de la habitación obrera rural.

En esto como en muchas otras materias vinculadas al mejoramiento de la vida del hombre de campo, tan desamparado en nuestro país, no obstante ser el verdadero creador de su riqueza, urge la reacción, hasta por razones de equidad, para restablecer un equilibrio destruído hace mucho en pro del hombre de la ciudad, con perjuicio para el país todo, cuyo índice de urbanismo aterra.

Urge asímismo la reacción porque ella debe formar parte, con la subdivisión de la tierra, etc., de la nueva política inmigratoria que en nuestro país se impone, atenuada ya la crisis, para restablecer las corrientes migratorias de campesinos europeos de que hoy, como cuando Alberdi escribía sus nunca bien ponderadas « Bases », tanta necesidad tiene la Argentina.

Buenos Aires, Mayo de 1938.

LAS COOPERATIVAS DE EDIFICACION EN LA ARGENTINA

Por el Contador ARMANDO A. MOIRANO

Las sociedades cooperativas de edificación constituyen una de las soluciones propuestas al problema de la adquisición de la casa propia, sobre todo por empleados modestos y obreros, mediante el pago de mensualidades o anualidades módicas.

Estas entidades, que tomaron mucha importancia en otros países, especialmente en Inglaterra y Estados Unidos, no han alcanzado entre nosotros gran desarrollo no obstante las diversas tentativas realizadas hasta la fecha.

La solución del problema de la vivienda higiénica y barata para sus asociados, ha sido abordada por algunas cooperativas de la Capital Federal, con resultados diversos.

Por lo pronto, hemos de recordar que se han constituído algunas cooperativas de acuerdo al régimen legal de la Ley nacional Nº 11388, con el exclusivo objeto de edificar para sus asociados y algunas que tienen este objeto conjuntamente con otros, como ser crédito, consumo y seguros.

Entre las primeras, cabe recordar a una extinguida sociedad cooperativa, constituída el año 1926 entre residentes ingleses y que se disolvió en 1934. Esta entidad tenía por objeto « estimular el ahorro entre sus socios y proporcionarles créditos para la adquisición de casas con destino a su hogar, u otro bien inmueble que solicite el asociado ».

El capital social de esta sociedad, ilimitado de acuerdo a la ley 11388, estaba constituído por acciones cuyo valor nominal lo fijaban sus estatutos en $ 1.200 pagaderos en cuotas de $ 10 mensuales.

Por otra parte, siendo el único fin social el procurar capital a los socios para comprar viviendas, la sociedad podía facilitar directamente el préstamo o intervenir en la construcción de casas por cuenta de los socios, debiendo ser siempre garantizado el crédito con los mismos bienes. El importe de los préstamos no podía exceder de $ 10.000 por cada acción.

El orden en que se acordaban los préstamos se establecía por sorteo debidamente anunciado entre los socios cuyos pagos de cuotas de acciones se encontraran al día.

Las utilidades anuales, atento a lo prescripto por la ley 11388, se repartían así: 10 % al fondo de reserva y el 90 % restante, a un fondo de acumulación para ser distribuído entre los socios en proporción al capital aportado.

Esta sociedad otorgó varios préstamos para edificación a sus asociados, pero finalmente tuvo que disolverse entrando en liquidación, ya que su vida, en los últimos ejercicios, fué estacionaria.

Actualmente funciona una cooperativa de este tipo que se constituyó hace muchos años y que alcanzó a edificar para sus socios grupos de casas baratas en varios barrios de la Capital Federal, mediante el procedimiento principal de la compra de grandes terrenos que luego fueron subdivididos y edificados por la sociedad.

Las acciones de esta cooperativa son de cien pesos valor nominal y sus excedentes anuales se distribuyen: 5 % al fondo de reserva legal; 5 % al fondo de previsión y 90 % a los socios de conformidad a la cantidad de acciones de cada uno de ellos.

Entre el otro tipo de sociedad, en la Capital Federal, existe una muy importante de consumo, que cuenta asimismo entre sus fines el crédito y la edificación, a cuyo efecto el estatuto la autoriza a otorgar créditos a sus socios para la adquisición de sus viviendas y también les vende propiedades ya construídas por la misma cooperativa, lo que se hace al mejor postor entre los socios solicitantes.

Los excedentes anuales de esta sociedad, en su sección de edificación se distribuyen: 5 % para el fondo de reserva legal, 5 % para el personal y el 90 % restante va a los socios de acuerdo al capital invertido por cada uno de ellos en la cooperativa.

Esta cooperativa desde su iniciación ha realizado buen número de préstamos hipotecarios y también ha construído directamente propiedades en diversos barrios de la capital y en pueblos suburbanos para venderlas o alquilarlas a sus socios.

Por fin, hemos de mencionar otro tipo de cooperativas de edificación, cuyos resultados aún no pueden apreciarse en toda su importancia dado el poco tiempo de experiencia, basadas en préstamos sin interés y sobre los cuales sólo se paga un porcentaje para cubrir los gastos de administración.

En conclusión, puede afirmarse, atento a los casos prácticos expuestos, que nuestro país tiene ya experiencia formada en este asunto y por lo tanto, está en condiciones de colaborar mediante la iniciativa privada, exteriorizada en sociedades cooperativas, en la solución del hondo problema de la casa propia.

LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES

PROVINCIA DE MENDOZA

Proyecto de ley del Diputado Dr. ALBERTO A. DAY (h.), creando la "Oficina Técnica de la Vivienda Obrera"

FUNDAMENTOS

Las diferentes cuestiones de orden constructivo y financiero a cuyo conocimiento y urgente solución se han visto necesariamente abocados los distintos gobiernos que se han sucedido en la Provincia, han impedido legislar y resolver en forma eficiente e inmediata los problemas que derivan de las condiciones particulares de nuestra gente humilde y necesitada.

Razones de suprema justicia social y de evidente interés público, fundadas en la moral, en el progreso de la población y en el orden jurídico de nuestras instituciones estaduales, como así también la complejidad y crecientes necesidades derivadas de las nuevas condiciones y posibilidades de la vida colectiva, imponen legislar en forma comprensiva hacia una conveniente y eficaz asistencia social, contemplando como punto primordial la cuestión relacionada con la vivienda de nuestros trabajadores del campo.

El primer fundamento de la moral, tal como ha sido formulado por Kant, lo que él llamaba « el principio práctico supremo » es: recordar en toda ocasión que debemos considerar a la persona de nuestro prójimo como un fin y no como un medio.

El mundo atraviesa por un momento sombrío de inquietante angustia y de azarosa confusión, en que distintas tendencias debaten su predominio para la fijación de normas reguladoras que sirvan de solución definitiva al problema social.

La sociedad de los hombres, en verdad, y en el concepto solidarista de la escuela económica, debe entenderse como una gran sociedad de socorros mutuos, en que la buena voluntad de cada uno, o la obligación legal, la convierta en justicia, llevando la conformidad de su propia situación a los humildes, cuyo poder y cuya influencia resulta indiscutible en la obra de la colectividad.

Copartícipes humildes y potentados en la obra de la civilización, son y serán siempre factores obligados que marcharán unidos, trabajando por y para el todo, en un superior propósito de mejoramiento colectivo, mediante el reconocimiento de principios básicos de concordia social, que facilitan el desenvolvimiento armónico de todas las fuerzas materiales e intelectuales que colaboran en el bienestar común y la grandeza de la Nación.

Todas las clases, en una democracia como la nuestra y aún en los pueblos de rancia aristocracia o de extremo proletarismo, no escapan a la necesidad de esa ley natural de solidaridad humana y de íntima compenetración social, en que se refunden y connaturalizan sus organismos en actividades conjuntas, en aspiraciones y en ideales definidos dentro del marco de necesidades y de problemas de cada cual, haciendo inseparable la acción paralela para imprimir a la sociedad un carácter vital en pos de su destino, a fin de que reinen la paz y el bienestar de todos.

Toda iniciativa útil, justa y solidaria por parte del Estado, constituye el despertar de una vida social más consciente y más organizada y en consecuencia más fuerte y eficaz en los altos ideales de progreso, de armonía y de sincera democracia.

Ese concepto de solidaridad política, no presupone acciones de caridad hacia los trabajadores humildes, porque ante la evidencia de nuestra democracia institucional, el obrero es un hombre con todos sus derechos, con todas sus condiciones y virtudes, a quien el Estado tiene el deber de hacerle respetar esos derechos, mejorando su situación y solucionando sus problemas de vida en la medida de su esfuerzo y en su carácter indiscutido de eje sostenedor, regulador y propulsor de las energías colectivas y de los destinos de la sociedad cuya jurisdicción tiene, sin la inadmisible excusa de su inercia o de la incapacidad de sus hombres para afrontar el estudio de soluciones justas y razonables, porque el Estado no ha sido organizado en vista exclusiva de sus funciones o compromisos políticos, sino en mira del ejercicio de funciones económicas y sociales, que le son inmanentes e inalienables.

El denominado « rancho » de nuestro folklore y del léxico de nuestro idioma, no constituye otra cosa que una redundante y ampulosa alegoría de la realidad miserable de sus pobladores, una romántica evocación del pasado nacional, una reminiscencia troglodita de la especie y una extraña supervivencia en el siglo, que se presenta como remedio antropozóico de las rústicas e insalubres chozas de ramas de la época cuaternaria de nuestra formación.

Esa clase de pseudo viviendas habitadas por nuestros trabajadores agrarios, según puede apreciarse en el recorrido de nuestra provincia,

en todas sus latitudes, son pobres y miserables, construídas con palos y montes, por cuyos intersticios mal protegidos por el rudimentario material. penetran las inclemencias del tiempo en invierno y en verano.

El 80 % de nuestras familias obreras viven en esas condiciones de desamparo y no disponen en el rancho, en la mayoría de los casos, sino de una sola habitación, en la que se alojan hasta seis o nueve personas.

De noche, cuando todos los miembros y afines de la familia han regresado al hogar, se descubre que en esa pieza de dos a tres camas, donde las hay, se distribuyen en los lechos esas seis a nueve personas, acomodándose los que sobran ya sea en el suelo o en cajones que de día se utilizan como mesas.

Las habitaciones mal ventiladas, húmedas, sin la observancia de las más elementales reglas de higiene y donde existe un intolerable hacinamiento de personas, favorecen el desarrollo de las enfermedades infecciosas. tales como la difteria o la tuberculosis.

Se ha hecho observar en el Congreso de Patología Regional, celebrado en Mendoza el año 1935, bajo la presidencia del profesor Salvador Maza, que la enfermedad de Chagas producida por la picadura de vinchuca, se ha radicado en forma alarmante en nuestra provincia, debido a la deficiente higienización y asistencia social en nuestras poblaciones rurales, y es obvio que en el rancho tanto ese como otros insectos nocivos encuentran un medio fácil y propicio para su incremento y desarrollo.

La vida del rancho es de insalubre hacinamiento, de inmoral promiscuidad y escuela de mal ejemplo para los hijos que son testigos o víctimas, en muchos casos, de concepciones infamantes.

Por extraña naturaleza el hombre de la campaña es nómade e instable en un lugar determinado y no se está desacertado si se afirma que por virtud de la sanción de la ley que se propone sobre viviendas confortables para los trabajadores del campo, se facilitará y desarrollará el espíritu de radicación, desde que con tal medida social se les proporciona un hogar cómodo y decente.

Expresa una gran verdad Bertrand Russell, cuando en sencillo pensamiento pone de manifiesto lo que constituye, como de causa a efecto, la lucha de los hombres: « Cuando el progreso del hombre no es impedido, su respeto a sí mismo permanece intacto y no se inclina a considerar a los demás como enemigos suyos. Pero cuando, por cualquier razón, es impedido su progreso o se le obliga a desenvolverse en un medio contrario y no natural, su instinto le presenta lo que le rodea como enemigo y se llena de odio ».

Nuestra Carta Fundamental, proclamando el afianzamiento de la justicia, ha consagrado entre sus fines primordiales, promover el bienestar

general y asegurar los beneficios de la libertad a todos sus habitantes, sin distinción de condiciones físicas o materiales.

El bienestar general fundado en razones de policía social, de orden o de interés público, y el afianzamiento de la libertad como una imprescindible necesidad de prevenir los odios de que nos habla Russell, constituyen la misión fundamental del Estado, si es que ha de verse en él la expresión misma de la voluntad social, en sus prolongaciones éticas, jurídicas y estéticas.

Esa voluntad social sólo puede manifestarse jurídicamente en la ley, como razón de orden público, cuando el desarrollo de la solidaridad humana está trabado por la injusticia de los particulares o por su falta de iniciativa, desde que el derecho y la libertad encuentran sus límites en las normas que emanan de la justicia y de la dignidad.

Toda la legislación social moderna se funda, en definitiva, en la necesidad de proteger al humilde y al obrero, razón por la cual, por su propia naturaleza es un derecho intervencionista, directamente vinculado con la acción de los gobiernos.

El Tratado de Versalles del 28 de junio de 1919, declara en la parte XIII, de su Sección I, « que existen condiciones de trabajo que implican para un gran número de personas la injusticia, la miseria y las privaciones, lo que engendra un tal descontento que la paz y las armonías universales son puestas en peligro », y en octubre del mismo año, la Conferencia en Wáshington de la Oficina Internacional del Trabajo, que forma parte del conjunto de las instituciones de la Sociedad de las Naciones, sanciona con fuerza de « recomendación » la legítima aspiración sobre mejoramiento de la vivienda de los trabajadores del campo.

La facultad exclusiva de las provincias, dentro de sus límites jurisdiccionales, de darse normas en todo lo conducente a la seguridad y bienestar de sus habitantes, se denomina « poder de policía ».

La ley de la vivienda para los trabajadores del campo tiende a proteger la vida, la salud y la moral de los ciudadanos y por consiguiente, entra en la esfera del poder de policía.

La Corte Suprema de la Nación, en el pronunciamiento que se registra en « Jurisprudencia Argentina », tomo 31, pág. 383, ha dicho sobre el particular: « Que acerca del poder de policía de las provincias esta Corte ha declarado que es un hecho y también un principio de derecho constitucional que la policía de las provincias está a cargo de sus gobiernos locales, entendiéndose incluído en los poderes que se han reservado el de proveer lo conveniente a la seguridad, salubridad y moralidad de sus vecinos, y, por consiguiente, pueden libremente dictar leyes y reglamentos con estos fines ». (Fallos C. S. N., t. 7, pág. 152; t. 116, pág. 116; t. 117, pág. 432).

En síntesis, la materia sustancial de la legislación del trabajo, en cuanto esté relacionada o vinculada con el derecho común, es del resorte del Gobierno de la Nación, pero todo aquello que se refiera propiamente al poder de policía (seguridad, salubridad, moralidad), corresponde exclusivamente a las previsiones legislativas o reglamentarias de los Estados particulares, puesto que constituye una norma fundamental de nuestro derecho público, que el gobierno federal tiene solamente aquéllos poderes que le han sido expresa o implícitamente concedidos por la Constitución y que las legislaturas provinciales, en materias de legislación, conservan todo el poder no delegado a la Nación. (Art. 104, Constitución Nacional; véase Unsain, Legislación del Trabajo, t. 1, pág. 119).

Es así que, aparte de las razones que existen de alta justicia social, reclaman la solución de este problema de la vivienda obrera motivos superiores de salud moral y física de nuestra raza, que constituyen fundamentos indiscutibles y evidentes de orden y de interés público que determinan el ejercicio impostergable de las funciones de policía del Estado.

Proyecto de Ley

Artículo 1º — Desde la promulgación de esta ley, prohíbese en todo el territorio de la provincia la construcción del denominado « rancho », como toda construcción inadecuada con destino a la habitación de persona o grupo de personas y a vivienda de empleados, obreros o pobladores de propiedades del Estado o de particulares.

Art. 2º — Créase la Oficina Técnica de la Vivienda Obrera, dependiente del Ministerio de Gobierno, compuesta del personal idóneo y especializado y con las asignaciones que se determinan en la reglamentación respectiva.

Art. 3º — Son funciones de esta oficina:

a) El cumplimiento de la presente ley, para lo cual realizará los estudios pertinentes sobre construcciones de viviendas económicas, de acuerdo con las exigencias de la higiene, del confort, de la moral y de la salud de sus pobladores.

b) Presentar al Poder Ejecutivo los proyectos que formule, a fin de que se dicte la reglamentación pertinente sobre las condiciones y normas que deben observarse para la construcción de las viviendas destinadas al uso y habitación de las personas a que esta ley se refiere;

c) Emplazar a los propietarios para la refacción o destrucción de los « ranchos » o construcciones existentes, a fin de que las nuevas edificaciones se sujeten a la estricta e inmediata observancia de esta ley y reglamentación respectiva;

d) Inspeccionar las propiedades de la provincia a fin de constatar el fiel cumplimiento de la presente ley y si las viviendas construídas se ajustan a la finalidad que se persigue, propendiendo a su buena conservación y estado higiénico y prohibiendo el hacinamiento y promiscuidad de personas en una misma habitación.

e) Los inspectores tienen derecho a penetrar en los establecimientos o propiedades afectadas por esta ley y la negación del dueño importará una infracción que se penará con multa de cien a quinientos pesos, sin perjuicio de proceder al allanamiento, previa orden requerida por el jefe de la oficina al Juez de lo Correccional.

f) Requerir datos y utilizar las funciones de los diversos organismos administrativos de la provincia que dependan directa o indirectamente del Poder Ejecutivo; pudiendo cometer directamente en los organismos policiales de la provincia funciones de inspección y vigilancia.

g) Aplicar multas de doscientos a mil pesos a los propietarios que se nieguen o sean morosos en el cumplimiento de esta ley, las que se harán efectivas por el personal autorizado de la oficina, siguiendo en todos los casos el procedimiento de la vía de apremio.

h) En caso de reincidencia debidamente comprobada, proceder a la clausura del « rancho » o construcción inadecuada y prohibir de que sea habitado, pudiendo en casos extremos y constatados de evidente malas condiciones o falta de seguridad para la salud y moral de sus pobladores, proceder a su destrucción con el auxilio de la fuerza pública.

Las multas impuestas por la oficina en virtud de las disposiciones precedentes, serán apelables para ante el Ministerio de Gobierno.

Art. 4º — Tratándose de ranchos o construcciones de propiedad particular habitados por sus propios dueños de condición humilde, que no tengan un ingreso mayor de $ 100 mensuales, previa exhibición de los títulos de dominio del terreno o que emanen de una posesión suficiente declarada por sentencia judicial firme, y que no se encuentren a juicio de la Oficina Técnica en las condiciones de higiene, confort y salubridad previstas por la reglamentación, dicha repartición formará una estadística prolija de los que se acojan a los beneficios de esta ley en todo el territorio de la provincia y con el informe respectivo la elevará al Poder Ejecutivo, a los fines previstos en el Art. 5º.

Art. 5º — El Estado destina un fondo provisorio hasta cubrir la suma de quinientos mil pesos, destinado a ayudar para la construcción de sus viviendas particulares en las condiciones de esta ley y su reglamentación, a las personas de la condición a que se refiere el art. 4º, cuyo fondo se formará del ingreso por contribución directa de ejercicios atrasados, desde la promulgación de la presente ley.

Art. 6º — La construcción de las viviendas a que se refieren los artículos 4º y 5º, se harán por el Estado, ya sea por administración o licitando los trabajos y bajo el directo control y autorización de la Oficina Técnica.

El reembolso de los valores que el Estado invierta se hará por el beneficiario en diez anualidades, con el interés del 2 %, cuya fecha de pago establecerá el Poder Ejecutivo, siendo entendido que en caso de incumplimiento a cualquier anualidad, se procederá al cobro por la vía de apremio.

Art. 7º — La ayuda que el Estado hace por virtud de los tres artículos anteriores, implica que el beneficiario no puede transferir ni crear gravámenes sobre su casa, sin el consentimiento expreso de la Oficina, entendiéndose que la violación de este compromiso importa para el que adquiere la propiedad en esas condiciones, el conocimiento de que debe reintegrar al Estado los valores invertidos en la construcción, cuyo importe puede hacerse efectivo por la vía de apremio, previa la exhibición de las planillas o documentación correspondiente.

De esa obligación del enajenante y a los efectos del tercer adquirente, se hará la anotación respectiva en el registro público correspondiente, cuya inscripción, derechos y gastos que demande serán gratuítos.

Art. 8º — Se formará una cuenta especial en el Banco de Mendoza de las multas que se apliquen y se hagan efectivas, las que serán destinadas exclusivamente para la ayuda prevista en los artículos 4º, 5º y 6º, previa deducción del 25 % que se entregará al denunciante de las infracciones, aunque fuere empleado del Estado.

Art. 9. — La falta de colaboración por parte de las oficinas del Estado a que se refire el art. 3º inc. *f*), cuando ella fuere requerida por la Oficina creada por esta ley, será puesta en conocimiento inmediato del Poder Ejecutivo, quien podrá imponer suspensiones en el cargo al funcionario o empleado público remiso o inobediente, hasta de quince días, sin goce de sueldo, y decretar la cesantía en caso de reincidencia.

Art. 10º — Declárase inembargable la casa construída en las condiciones de los artículos 4º, 5º y 6º, mientras ella sea habitada directamente por el beneficiario y su familia.

Art. 11º — Autorízase al Poder Ejecutivo a invertir de rentas generales hasta la suma de cien mil pesos para cubrir los gastos que demande la instalación y desenvolvimiento de las primeras actividades de la Oficina, con cargo de dar cuenta a la Legislatura de la inversión de dicha suma y hasta tanto figure en el presupuesto respectivo como entidad permanente del Estado.

Art. 12º — Derógase toda disposición que se oponga a las de la presente ley.

PROVINCIA DE TUCUMAN

Proyecto de Ley del Diputado MANUEL ANDREOZZI, creando la "Comisión de Viviendas Obreras"

FUNDAMENTOS

I

Honorable Cámara:

Presento a consideración de la honorable Cámara el adjunto proyecto de construcción de « viviendas obreras ».

Es la expresión de una vieja aspiración que ya demoraba tener forma concreta, aunque deba decir en mi descargo que esa demora no tuvo sino una razón: la ocupación de otros problemas también importantes. Es asimismo la consecuencia de la comprobación de hondos y graves problemas que tenemos la obligación, no digo política sino humana, de solucionar. El parlamento no cumpliría su finalidad si no tuviera la valentía de hablar con claridad y llevar a la conciencia pública su propia justificación como engranaje de gobierno, y ya que actuamos bajo un régimen que se denomina democrático y que lo es por su forma y por su esencia, efectivar la determinación y arraigo de un concepto: el de la solidaridad social, impuesta por la trayectoria de la historia, que comenzó con la creación de las castas, que tuvo la época de las glebas y las galeras en las que, al decir de Marañón, se pudrían en vida los que tenían la desgracia de caer en sus garras y que afortunadamente en la actualidad ha hecho de la igualdad de los derechos del hombre un postulado casi religioso.

La República Argentina resiste a este respecto la comparación del resto de las naciones de Sud América, pero no así la de otras democracias europeas, que han plasmado esos principios en sus legislaciones y los han concretado en hechos y en leyes, después de haberlos propalado como ansias y esperanzas.

A la explotación inicua de la antigüedad y hasta del siglo pasado de la fuerza humana por el capital, se ha seguido el reconocimiento de derechos casi diría parejos, y el « derecho obrero » ha conquistado y conquistará en

el futuro el puesto que legítimamente le corresponde a la par de cualquier rama fundamental del derecho.

Estamos asistiendo a la victoria de esos conceptos, a la conquista del respeto y de la consideración que se debe guardar a los que edifican la riqueza colectiva con sus ansias, sus sudores y su sangre y que yo no califico de reivindicaciones obreras porque para que haya reivindicación debe haber un derecho perdido que se reconquista, y el obrero nunca tuvo ese derecho que recién está conquistando paso a paso, ese derecho que se ha calificado con toda exactitud como « nuevo derecho » con las siguientes palabras: « La obra de penetración se realiza. Cada vez las dificultades son menos serias. La fuerza que adquieren gradualmente los trabajadores enfrente de los capitalistas, en los sindicatos, en las cooperativas, en los partidos políticos, facilita la destrucción del derecho existente y la aparición del nuevo derecho. Es esta la moderna fase de la lucha, por el derecho que nace de la lucha de clases. Antes fué entre plebeyos y patricios y así surgió la ley de las XII Tablas. La Revolución Francesa proclamó la declaración de los derechos políticos. La nueva revolución dará a la humanidad la declaración de los derechos económicos ». (Alfredo Palacios, *El Nuevo Derecho,* página 54).

Nadie discute ahora los quilates de ese derecho y hoy a nadie se le ocurriría pensar que carece de base jurídica la indemnización equitativa del trabajo, su pago en dinero efectivo, la reglamentación de sus horas, la protección contra las enfermedades y peligros, la compensación del accidente del trabajo, la jubilación y la indemnización de despido, y es que tanto ha sufrido la clase trabajadora que ese sufrimiento llegó a tener los caracteres del clamor que no ruega ni pide, sino que exige.

Y así hemos podido constatar que en el Tratado de Versalles se dijo: « Reconociendo que el bienestar físico, moral e intelectual de los trabajadores asalariados, es de esencial importancia desde el punto de vista internacional, ha establecido un organismo permanente asociado al de la Sociedad de las Naciones, para conseguir tan elevado fin ».

En el punto 1º (artículo 427 del citado Tratado) se dice que: « El trabajo no debe ser considerado simplemente como una mercancía o como un artículo de comercio ».

Y por último en el mismo loc. citado se dice: « Las altas partes contratantes movidas por sentimientos de *justicia* y de *humanidad,* así como por el deseo de asegurar una paz mundial duradera, han convenido en lo siguiente:. . .».

En la VII conferencia internacional americana (Montevideo, diciembre de 1933) se leyó la propuesta del delegado argentino, cuyos considerandos bien podrían servir de mejor fundamento a este proyecto y que dicen así:

« Que no solamente razones dè orden higiénico y económico, *sino sobre todo sociales,* determinan en todos los países del mundo el movimiento en favor de la sana vivienda.

« Que las otras leyes y mejoras para los trabajadores serán de resultados mediocres, si no se contempla el problema de la habitación.

« Que la vida en familia *requiere como condición* para alcanzar su pleno e integral desenvolvimiento, la vivienda adecuada y la casa propia.

« Que todo lo que sea afirmar, proteger y fortalecer a la familia, es trabajar por la seguridad y la grandeza de las naciones ».

Y debemos hacer constar aquí, que la propuesta argentina fué aceptada.

II

Me anticipo a la observación de que el contrato del trabajo es del resorte de la legislación nacional y que, en consecuencia, sería inconstitucional la ley provincial sobre vivienda obrera.

No pienso así y me fundo en el artículo 34 de nuestra Constitución, que dice: « La Legislatura reglamentará el trabajo y la salubridad en las fábricas y especialmente el trabajo de las mujeres y de los niños ». En el artículo 67, inciso 23, de la misma Carta, que dice: « Dictar todas aquellas leyes necesarias para hacer efectivas las disposiciones de esta Constitución ». Y, por último, en la ley que esta misma honorable Cámara sancionó en 1936, número 1.685, cuyo artículo 2º dice: « Es de su incumbencia (del Consejo de Higiene) el estudio de las cuestiones relativas a la higiene y salud pública y dictará las medidas de profilaxis que sean necesarias...».

Yo no creo que nadie sea capaz de argumentar seriamente que si la Constitución establece la obligación de reglamentar la salubridad pública en las fábricas, no establezca implícitamente la obligación y en consecuencia el derecho, de reglamentar y favorecer la salubridad en las actividades agrícolas.

Fué un honor sin duda para quienes redactaron nuestra Constitución vislumbrar estos problemas. Pero también lo es y tal vez mayor, para aquellos que en otras provincias han contribuído a la modificación de sus Constituciones provinciales, que han sido más categóricas.

Así la Constitución de la Provincia de Mendoza (28 de febrero de 1916) estableció en su artículo 4 lo siguiente:

« La Legislatura dictará una ley de amparo y reglamentará el trabajo de las mujeres y menores de 18 años en las fábricas, talleres, casas de comercio y demás establecimientos industriales, *asegurando en general para el obrero las condiciones de salubridad en el trabajo y la habitación* ».

La Constitución de la Provincia de San Juan (11 de febrero de 1927) establece en su artículo 31 lo siguiente:

« Queda reconocido a todos los habitantes de la provincia el derecho de la mínima de seguridad económica. A este efecto se establecerá por la ley... *el fomento de la construcción de viviendas higiénicas,* con el aporte del Estado, sea en forma de desembolsos directos, de otorgamiento de créditos en condiciones liberales o de liberación de gravámenes...».

La Constitución de la Provincia de Santa Fe (13 de agosto de 1921) establece en su artículo 28 lo siguiente:

« El Estado, por medio de una legislación adecuada, *propenderá a mejorar las condiciones de vida* y de subsistencia social... *proveyendo a la comodidad, salud, seguridad y bienestar de los obreros... destinando una parte de la renta fiscal para la construcción de casas para obreros...*».

III

El derecho obrero tiene ya en Tucumán su ejecutoria y cabe al radicalismo el honor de habérsela dado.

Mucho se ha hecho, porque siempre fué lo más difícil de la construcción, cavar los cimientos y hacerlos sólidamente. Pero la obra no está sino en sus comienzos si se ve el enorme camino que debemos recorrer.

La exigencia de la asistencia médica en los ingenios, la creación del Departamento del Trabajo, los Dispensarios que, por fortuna, hoy se ven en los más apartados rincones de la provincia, los hospitales, el cierre del comercio (que espera sanción definitiva), la ley de salario mínimo, la ley reglamentando el trabajo en las panaderías, la ley reglamentando el pago de salarios, la ley de descanso semanal, la ley de la silla y últimamente el proyecto de conciliación y arbitraje, que tratará la honorable Cámara a la brevedad, por tener ya despacho favorable de la comisión respectiva, prueban una preocupación y un designio.

Están en las carpetas de la honorable Cámara, además, otros proyectos que revelan también el deseo de solventar necesidades apremiantes, pero ellos son el calmante, el tóxico que hace olvidar; o la cortina de humo que impide o demora la visión real.

Las revelaciones de la desnutrición de nuestra niñez, de su empobrecimiento físico, que ha de dar el doloroso fruto de su empobrecimiento moral, están mostrando que no son los subsidios los que remediarán el mal.

El mal es más profundo. Está en el elemento hombre. En la célula social.

Si el hombre, si el obrero, si el padre no come ni vive como un ser humano, mal puede decirse que el problema esté solamente en la alimentación y el vestuario del niño; la miseria de éste no es sino el eco de la vida del hogar de donde el niño ha salido, o mejor aún, su trasunto.

El proyecto sobre « vivienda obrera » tiene la finalidad de plantar un nuevo jalón, un nuevo paso en el nuevo derecho en Tucumán. No es necesario subrayar la necesidad de mejorar la vivienda obrera, que, salvo excepciones honrosas, no merece el calificativo de vivienda.

El estudio de la vivienda obrera en Tucumán sugirió a Bialet Massé las siguientes observaciones que, a pesar del tiempo transcurrido, continúan siendo exactas y del mismo color: « Mis observaciones me permiten afirmar — dice — que así el salario como la ración alimenticia, son insuficientes en los ingenios y sus efectos de degeneración son deplorables. El pueblo de Tucumán, aun después de las mejoras últimamente introducidas, es atacado por la embriaguez. El alcoholismo es espantoso y así resulta que debe ser, dado el estado actual de las cosas. Un muy distinguido médico y discípulo me decía completamente decepcionado: « Este pueblo bajo de Tucumán está destinado a desaparecer víctima del alcohol, de la sífilis y del paludismo ». No, le contesté; *es un pueblo hambriento y maltratado,* vicioso por necesidad, como consecuencia de la explotación que sufre, pero llamado a ser un pueblo fuerte y brillante el día que los ricos encuentren la ventaja que hay en cuidarlo. Aquí son inteligentes y artistas hasta los idiotas ». (Tomo I, página 222).

Ultimas publicaciones, visitas, proyectos, subsidios, etc., dan la sensación de haberse descubierto el mal. Puede ser que ahora que se lo ha «descubierto » y que con tanto ruído se demuestra la pena que ese descubrimiento causa, nazca el íntimo afán de remediarlo, en uno de sus aspectos, y que el proyecto adjunto llegue a puerto y sea ley.

El problema en Tucumán no tiene el mismo aspecto que en otras provincias y otras naciones. Tiene su clima propio, como lo tienen todas las manifestaciones humanas.

Cuando se trató en el Congreso de la Nación el proyecto de casas baratas que luego se transformó en ley número 9.677, el doctor Mario Bravo dijo lo siguiente:

« Por el proyecto en discusión el Gobierno argentino ha de ser constructor directo de casas para obreros, importando esto una tendencia completamente particular y contraria a los antecedentes de hecho y a la práctica legislativa de todos los países. En esta materia de edificación de casas para obreros, todas las naciones se han preocupado de legislar con tino y han adoptado dos sistemas fundamentales: uno, que consiste en fomentar la iniciativa privada, por subvenciones directas o indirectas por parte del Estado, y otro, que consiste en favorecer esas iniciativas privadas, al mismo tiempo que autoriza a las Municipalidades o a determinadas instituciones públicas a construir, a administrar habitaciones baratas y a suplir la inacción o la insuficiencia de la iniciativa privada ». (Mario Bravo, *Capítulos de legislación obrera,* página 178).

Y en su documentado discurso, el legislador hizo conocer la legislación de otros países sobre la materia, partiendo de los primeros y tímidos ensayos de principios de este siglo.

Yo creo que debe ser el Estado el que busque la solución parcial del problema. Pero quien debe también buscar esa solución es el particular que se beneficia con el trabajo. El empleador de ese esfuerzo.

El Estado debe estar en la solución del problema de la vivienda urbana, de la vivienda del obrero de las ciudades, cuando ese obrero no actúa en un centro fabril, en un emporio de industria.

Pero cuando se trata del problema de la vivienda obrera de nuestra campaña, que tiene características tan peculiares, cuando se trata de un campesino como el nuestro que vive alrededor de los ingenios que son centros de tan poderosa industria, debe ser el industrial quien dé solución a este problema.

Creo que en todos los casos el Estado debe velar por el pueblo que lo constituye, pero creo también indispensable que el esfuerzo del empleador llene este vacío. El obrero de nuestra campaña ha conquistado ya la atención médica (que en algunos puntos no es suficiente), ha conquistado el pago de su salario en dinero, debe conquistar ahora su vivienda. A favorecer esa conquista tiende el proyecto.

Si pasamos una revista a la legislación del país, vemos con pena la gran diferencia creada entre el empleado y el obrero. Aquél tiene cajas de jubilación, hogar del empleado, préstamos de edificación, mientras que el obrero del campo no tiene ninguna de esas ventajas.

Apenas fundada La Plata ya se dictó una ley (1.882) por la que se autorizaba invertir $ 50.000.000 para casas de empleados, ley que creo es la primera de su tipo en el país. Y desde entonces la protección de los obreros y empleados de las ciudades ha sido cada vez mayor. El curioso puede ver en la colección de Carlos Moret (hijo) *Leyes del trabajo,* cuál ha sido el camino recorrido en este sentido. Ultimamente se ha dictado en la Provincia de Buenos Aires una ley sobre casas para empleados que hasta tienen agua caliente... Aquí está por último el proyecto del Poder Ejecutivo nacional de fecha 5 de agosto de 1936, destinando $ 10.000.000 para construcción de mil casas para el personal subalterno de la Armada.

La legislación de Tucumán está en mora con la solución de este problema, que solventará en parte el proyecto obligando a quienes se benefician con el trabajo obrero, a darles una vivienda que sea una vivienda humana y no una pocilga.

Tucumán, 22 de mayo de 1937.

M. Andreozzi.

Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Tucumán, sancionan con fuerza de

Ley:

Artículo 1º — En el plazo de dos años que se contarán desde la fecha de la promulgación de la presente ley, todo empleador que se dedique a explotaciones agrícolas en el territorio de la Provincia y que emplee obreros permanentes o transitorios en dichas explotaciones, deberá tener construídas para los mismos viviendas obreras, higiénicas y baratas, en la forma que esta ley determina.

Este plazo podrá ser ampliado por dos años más por resolución de la Comisión que crea el artículo 4º, cuando el empleador haya solicitado el préstamo a que se refiere el artículo 11 y no lo haya podido obtener por cualquier razón. La calificación de estas circunstancias será hecha por la Comisión.

Art. 2º — A los fines del cumplimiento de la presente ley, todo empleador de obreros para explotaciones agrícolas, cualesquiera sea la importancia de éstas, deberá en el plazo de 90 días, contados desde la fecha de promulgación de esta ley, remitir firmada por triplicado a la Comisión una planilla cuyo formulario pondrá ésta a su disposición, en la que se expresará los datos exigidos en los incisos siguientes y los que exigiera la reglamentación de esta ley:

a) Nombre, apellido y domicilio del empleador, o designación de la razón social en su caso.

b) Nombre, apellido y domicilio del propietario del fundo en el caso que el empleador no sea su propietario, con indicación de los contratos de arriendo u otros si los hubiere e indicación del precio y duración del arriendo y de la forma de su pago.

c) Clase de explotación agrícola a que está dedicado con indicación de su extensión, ubicación, linderos, hectáreas cultivadas y clase de cultivos.

d) Viviendas obreras que existan en el fundo, indicando su clase, ubicación y número.

e) Número de obreros que emplee en los cultivos y cosechas con la indicación, por separado, de los obreros permanentes y los transitorios.

Art. 3º — La falta de cumplimiento a las obligaciones impuestas en el artículo anterior, en el plazo indicado, obliga al infractor al pago de una multa de $ 1.000 a $ 10.000 moneda nacional.

La reincidencia en esa omisión, en el nuevo plazo de 60 días que se otorgará después de aplicada dicha multa, faculta a la Comisión a designar el personal que levante la información omitida por el infractor a cargo de éste. La liquidación de la multa y de esos gastos, se hará en una cuenta que se ejecutará por la vía de apremio, sirviendo dicha liquidación, que será remitida por la Comisión a la Fiscalía de Gobierno, de suficiente título habilitante.

Art. 4º — Créase una Comisión que se denominará « Comisión de viviendas obreras », encargada de la vigilancia y cumplimiento de la presente ley, la que estará constituída por el director del Departamento del Trabajo, el presidente del Consejo de Higiene, el fiscal de Gobierno y dos delegados que designará el Poder Ejecutivo, los que no podrán ser funcionarios de la Administración pública, pero en lo posible personas con conocimiento de estos problemas. Estas designaciones serán ad honórem.

Art. 5º — Las viviendas obreras que se construyan de acuerdo a esta ley deberán ajustarse a los siguientes requisitos:

a) Deberán ser suficientes para el número de obreros permanentes del empleador; para los obreros transitorios podrán construirse viviendas colectivas.

b) Su número, ubicación y tipo será propuesto por el empleador a la « Comisión de viviendas obreras » y aceptada por ésta, debiéndose tener presente para dictar la resolución respectiva lo siguiente: 1º Número de obreros permanentes y transitorios; 2º Clases de trabajos agrícolas y extensión de los mismos; 3º Lugar de la explotación agrícola.

c) Deberán ser de material con las características de ser higiénicas y baratas.

Art. 6º — La « Comisión de viviendas obreras » resolverá con los elementos de juicio que esta ley obliga a proporcionar a los empleadores y con los que crea necesario proporcionarse, el mínimo de viviendas obreras que deberá construir el empleador en el plazo establecido por el artículo 1º de esta ley.

Reunirá los elementos de juicio necesarios para dictar una resolución general para llegar a la mecanización del cumplimiento de la presente ley en el futuro, organizándose en forma adecuada a ese fin.

Art. 7º — La falta de cumplimiento por el empleador, de la construcción de viviendas obreras, en la forma y plazos que esta ley establece, obliga al pago de una multa de $ 10.000 a $ 50.000 moneda nacional, la que se cobrará en la forma indicada en el artículo 3º de esta ley, sin perjuicio de que la Provincia pueda construir por cuenta del empleador dichas viviendas, cobrando esa inversión también en la forma indicada por el artículo 3º de la ley, cuando el empleador sea también propietario del

fundo y éste no esté embargado o afectado al pago de obligaciones que hagan peligrar el reembolso de la inversión.

En los casos de aplicación del párrafo anterior, la Provincia, antes de comenzar la construcción de las obras, embargará el inmueble o anotará en el Registro de la Propiedad, marginalmente al título, o de acuerdo a la facultad conferida por el artículo 2º de la ley 101, de creación del Registro de la Propiedad, que el inmueble está afectado al pago de dicha construcción.

Art. 8º — Todas las construcciones que se hagan como consecuencia de la aplicación de esta ley estarán eximidas del pago de todo impuesto provincial o municipal y el aumento de valor del fundo, como consecuencia de dichas construcciones, no será tenido en cuenta para la valuación oficial, durante el término de veinte años a contar de la fecha de la promulgación de esta ley.

Quedan también eximidas del pago de todo impuesto provincial o municipal, incluso el impuesto de sellado, las escrituras de ventas de las casas-habitación construídas de acuerdo a esta ley, siempre que se hagan a favor de obreros o sus familias.

Art. 9º — Cada año los empleadores deberán renovar, bajo las mismas penalidades, la información que exige el artículo 2º de esta ley, informando sobre las modificaciones o cambios que hubieren ocurrido en ese plazo.

Cuando de la información resultare que las construcciones son insuficientes, el empleador deberá aumentarlas para cumplir las finalidades de esta ley.

Art. 10. — Cualquier persona que no estando a la fecha de la promulgación de esta ley comprendida en ella, llegara a estarlo después, quedará sujeta a las mismas obligaciones y bajo las mismas penalidades. Tienen la misma obligación del artículo 2º las personas que llegaren a no estar comprendidas en las disposiciones de esta ley, ya sea por enajenación del inmueble, suspensión de trabajos o cualquier otra razón.

Art. 11. — Para facilitar a los empleadores el cumplimiento de esta ley, el Banco de la Provincia y la Caja de Ahorros podrán acordarles créditos en las condiciones que sean de estilo en la institución, con las siguientes modificaciones:

a) El plazo podrá ser hasta de seis años; las amortizaciones trimestrales o semestrales y el interés al tipo que aplique la institución para las operaciones de descuento.

b) En la solicitud del préstamo y en el instrumento del mismo, deberá constar que se trata de un crédito para construcción de viviendas obreras y que el solicitante se compromete a emplearlo exclusivamente con ese objeto, facultando expresamente a la institución a dar por caducado el

plazo de la obligación y demandar su cumplimiento, cuando se comprobare que el crédito acordado no ha tenido la inversión convenida.

La « Comisión de viviendas obreras » denunciará a la institución que haya hecho el préstamo las infracciones que comprobare.

El Banco de la Provincia y la Caja Popular de Ahorros otorgarán estos préstamos previa solicitud cuyo texto, como así también el texto de la obligación, aprobará previamente su Directorio.

Estas instituciones comunicarán a la « Comisión de viviendas obreras » todos los préstamos que hicieren a los efectos de la constatación de su inversión, sin perjuicio de la fiscalización que la misma institución haga.

Art. 12. — No regirá la presente ley para los empleadores que al 1º de junio de 1937 tuvieren contratos escritos de arrendamiento por el fundo en el que deban hacerse las construcciones, y sean de fecha anterior a dicha promulgación. Vencido el plazo de esos contratos, cesará automáticamente la excepción que crea este artículo.

Art. 13. — El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Art. 14. — Comuníquese.

Tucumán, 22 de mayo de 1937.

M. Andreozzi

PROVINCIA DE CORDOBA

Proyecto de Ordenanza creando la "Dirección de viviendas economicas de la Municipalidad de Córdoba" (1)

El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Córdoba,

ORDENA:

Art. 1º — Créase una repartición autárquica que se denominará *Dirección de Viviendas Económicas de la Municipalidad de Córdoba.*

Art. 2º — La repartición creada por el artículo anterior, estará regida por un Directorio integrado por un Presidente y dos funcionarios municipales en calidad de vocales *ad-honorem,* designados por el D. E., con acuerdo del H. C. D., y tendrá a su cargo:

a) Administración y enajenación de todas las propiedades municipales ubicadas en Pueblo Güemes, regidas por Ordenanzas 2570 y 3001.

b) Administración de todas las propiedades municipales edificadas con destino a rentas o baldíos, que actualmente dependen del D. E.

c) Construcción, administración y venta de casas en nuevos barrios obreros, de acuerdo a la presente Ordenanza.

d) Tomar ingerencia permanente en todo lo relacionado con el problema de la vivienda obrera en el Municipio de Córdoba, control higiénico de conventillos o inquilinatos particulares y fomento de la construcción en todas sus formas.

e) Intervenir en la concesión de los beneficios y estímulos acordados por la presente Ordenanza a las Sociedades particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas, dentro de sus prescripciones.

Art. 3º — Se otorgará preferencia en la venta de las casas municipales construídas y a construirse, en el siguiente orden:

1º Empleados de la administración pública, municipal o provincial, cuyo sueldo no exceda de *doscientos pesos mensuales.*

(1) El autor de la iniciativa es el señor Concejal D. Justo Páez Molina. Véase en este número, pág. 195, el trabajo del Ing. F. González del Pino, «La vivienda obrera en Córdoba», donde se transcriben conceptos esenciales emitidos por dicho Concejal, al fundar el proyecto de ordenanza de referencia.

2º Los obreros municipales cuyo salario o sueldo mensual sea menor de *ciento cincuenta pesos* y no posean propiedades, rentas u otras ocupaciones que devenguen retribuciones diarias o mensuales.

3º Empleados u obreros de empresas particulares, siempre que no exceda su sueldo de doscientos pesos, con las limitaciones anteriores.

4º Los lisiados o impedidos de ejercer actividades, que hubieran contraído aquellos impedimentos en ejercicio de una función pública o trabajo y gozaran de una pensión o retribución, como único medio de vida, que no exceda de doscientos pesos mensuales.

5º Los actuales ocupantes si estuvieran al día en sus alquileres y siempre que no gocen de remuneración superior a las fijadas anteriormente y sea su único medio de subsistencia.

Art. 4º — Los interesados deberán justificar su calidad de obrero o empleado, con certificados o constancias expedidas por los jefes de sección. Cuando se trate de obreros de empresas particulares, el Directorio establecerá las formalidades a observar.

Art. 5º — No se acordará enajenación alguna a fallidos o concursados o personas que el Directorio juzgue con causales de inhabilitación.

Art. 6º — Las ventas serán concedidas a ***doce años y seis meses*** de plazo como máximo y el comprador abonará el importe en cuotas mensuales que no excedan del 30 % del sueldo que perciba, incluso intereses, hasta que se extinga su obligación, con garantía hipotecaria en primer grado a favor de la Municipalidad, pudiendo disminuir su deuda haciendo entregas parciales no menores del 5 % del importe total de su compra, y con el interés del 5 % anual, que se pagará adelantado y prorrateado mensualmente, aplicándose después del primer año, sobre saldo de la deuda. El comprador que abonara al contado el importe de su compra lo hará tan solo por el valor neto de la propiedad, excluyendo intereses.

Art. 7º — El Directorio acordará ventas en los términos del art. 3º a simple mayoría de votos de la totalidad de sus miembros. El Secretario del Directorrio labrará las actas de todas las reuniones y atenderá lo relativo al trámite de expedientes y comunicaciones.

Art. 8º — La solicitud de compra se hará en papel sellado municipal de *cinco pesos* nacionales, acompañando los certificados y constancias especificadas en el art. 4º y el Directorio le dará trámite, recabando en primer término informe de las instituciones bancarias o de rentas y pericial del Asesor Técnico, el cual deberá contener

a) Medidas de la propiedad a enajenarse.
b) Linderos de la misma.
c) Superficie cubierta y distribución de la finca.

d) Valor de la misma, importancia de su ubicación y perspectivas futuras relacionadas con su valor.

Con el material informativo acumulado, se tramitará expediente por duplicado y se recabará dictamen del señor Asesor Legal de la Municipalidad relacionado con la parte legal y formalidades a observar. Llenadas las exigencias anteriores, el Directorio resolverá la enajenación solicitada y pasará todos los antecedentes al Escribano Municipal que por turno o sorteo eliminatorio corresponda para que proyecte el respectivo boleto de compra-venta.

Art. 9º — Las escrituras serán firmadas por el Presidente del Directorio e Intendente Municipal y en caso de impedimento de éste, por el que legalmente le sustituya.

Art. 10º — El Directorio podrá dejar sin efecto la venta cuando el comprador hubiere dejado de pagar *tres mensualidades,* quedando a beneficio de la repartición el importe satisfecho sin derecho a reclamar devolución de las cantidades entregadas, que se cancelarán, por concepto de alquiler por el tiempo del usufructo, previa deducción del importe de las mejoras que hubiere incorporado, con autorización y a juicio del Directorio. Queda autorizado este último para prorrogar los beneficios de la Ordenanza cuando el adquirente incurriera en mora por causas plenamente justificadas.

Art. 11º — Los empleados municipales que se acojan a los beneficios de la presente, dentro de las limitaciones establecidas en los incisos 1º y 2º del art. 3º, no podrán ser removidos en sus cargos mientras subsista su deuda. En caso de cesantía injustificada después de contraída aquélla la Municipalidad indemnizará al adquirente ya sea con el rescate total de su obligación o devolución de las sumas que hubiere abonado hasta la fecha de la cesantía. Perderá este derecho el empleado que después de contraída su obligación, hubiera sido objeto de ascensos o cambios de destino en la administración, con remuneración superior a *trescientos* pesos por mes.

Art. 12º — Transcurrido el término de noventa días sin haber el deudor regularizado los servicios de que habla el art. 10º, será notificado por Secretaría, previa resolución del Directorio, emplazándolo para ponerse al día, dentro de quince días subsiguientes al que fué notificado, bajo apercibimiento de quedar rescindida la operación y sin efecto el contrato celebrado; de todo se dejará constancia en el expediente respectivo.

Art. 13º — El comprador no podrá transferir la propiedad mientras subsista pendiente su obligación y sin que expresamente lo consienta el Directorio, para lo cual se establecerá de manera terminante que el cesionario esté encuadrado dentro de las condiciones del art. 3º, extremos que

se justificaran presentando la solicitud y los justificativos de su empleo o función que desempeñe.

Art. 14º — Cuando las ventas sean otorgadas a empleados u obreros municipales la presidencia del Directorio comunicará a Tesorería General para que mensualmente al verificarse el pago de sus haberes, descuente el importe correspondiente a su cuota y oportunamente ponga a su disposición los descuentos verificados.

Art. 15º — Los pagos se efectuarán en el local donde funcione el Directorio, del 1 al 10 de cada mes, otorgando recibo correspondiente por duplicado, entregando uno al depositante y otro quedará en poder del Directorio a los efectos del mayor control.

Art. 16º — Satisfecho el importe de *quince mensualidades* después de suscripto el boleto de compra-venta por el adquirente el Presidente del Directorio e Intendente Municipal, harán extender la escritura traslativa del dominio, siendo por cuenta del adquirente, el pago de los honorarios y sellado que oblará al formularse la misma.

Art. 17º — Facúltase al Directorio para establecer un seguro temporario sobre la propiedad vendida, mediante una cuota mensual o global, a establecer según el riesgo, que garanta a los herederos del adquirente en caso de fallecimiento, el rescate de todas las mensualidades que faltare abonar.

La falta de pago de tres mensualidades por este concepto, hará perder el beneficio del seguro más la suma que hasta entonces se hubiera depositado.

Art. 18º — El producido íntegro de la venta de propiedades resuelta por el Directorio, de conformidad a la presente Ordenanza, se invertirá en la construcción de nuevas viviendas económicas, previo llamado a licitación de Obras Públicas de la Municipalidad.

Art. 19º — Durante el año 1938, regirá el siguiente presupuesto para la Dirección de Viviendas Económicas, con cargo al producido de alquileres de las casas municipales de Barrio Güemes durante los años 1937 y 1938:

1 Presidente del Directorio	6 meses	$ 300.—	$ 1.800.—
1 Secretario - T. de Libros	6 »	» 250.—	» 1.500.—
1 Asesor Técnico (Ing. Arq.)	6 »	» 200.—	» 1.200.—
1 Escribiente	6 »	» 120.—	» 720.—
1 Celador - Inspector	6 »	» 120.—	» 720.—
Muebles, útiles, etc.			» 1.200.—
			$ 7.140.—

En lo sucesivo y anualmente, el Directorio elevará al D. E. y por su intermedio al H. C. D. el Presupuesto de la Repartición para su aprobación.

Art. 20º — Una vez constituído el Directorio, éste ordenará el levantamiento de un censo en el que se especificará el número de conventillos, ranchos o viviendas, cantidad de habitantes en los mismos, precio de locación, etc., con especial mención de las condiciones de salubridad de los mismos y detalles de edificación, aeración, etc.

Art. 21º — La Municipalidad emitirá bonos de construcción hasta por un valor de *un millón de pesos nacionales,* que se denominarán *Bonos de Edificación de Casas Baratas.* Se emitirán cinco series de *doscientos mil pesos* cada una, gozando de un interés del 6 % anual y 2 % de amortización acumulativa, sobre el importe emitido y su pago se hará por semestres vencidos.

El producido íntegro de cada emisión, se destinará con arreglo a la presente Ordenanza.

Art. 22º — Para el servicio de la emisión autorizada por el artículo anterior, aféctase el producido líquido de las mensualidades que corresponda pagar a cada comprador o inquilino de las actuales casas municipales del Barrio Güemes u otros barrios de la Ciudad, más el 50 % del producido del impuesto a los hipódromos en la forma determinada por el art. 189 de la Ordenanza 3542 (Ordenanza General de Impuestos) hasta completar el importe del servicio comprometido.

Art. 23º — La Municipalidad se reserva el derecho de aumentar la cuota de amortización anual o rescatar en cualquier momento, total o parcialmente el saldo de títulos en circulación, como así también fijar el monto de las emisiones y su oportunidad. Las amortizaciones se harán por licitación pública cuando los títulos se coticen bajo la par o por sorteo, cuando la cotización no sea inferior a la par.

Art. 24º — Si el Directorio lo creyera conveniente, podrá sugerir al D. E. la conveniencia de constituir garantías hipotecarias sobre las construcciones realizadas o a realizar, cuando el monto de los recursos establecidos en el art. 22º no alcance a cubrir los servicios o cuando razones de conveniencia lo aconsejen, previa intervención del Asesor Letrado de la Comuna y demás oficinas técnicas.

Art. 25º — La Dirección de Viviendas Económicas procederá a verificar un censo de todos los terrenos de propiedad municipal, ya sean ellos edificados o baldíos; dará intervención a la Dirección de Catastro a los efectos de establecer medidas de superficie, planificación, valuación, etc., y trazará el estudio de las construcciones a levantar.

Art. 26º — Exímese de todo impuesto municipal por el término de diez años a las propiedades edificadas por la presente Ordenanza. La Municipalidad gestionará que esa exención se haga extensiva por los gobiernos nacional y provincial.

Art. 27º — La exención de impuestos establecida en el artículo anterior, se hará extensiva a las construcciones dispuestas por medio del capital privado o cooperativo, en todos aquellos casos en que la adjudicación y forma de pago esté encuadrada en las limitaciones de la presente Ordenanza y el precio de la misma no exceda de *siete mil pesos.*

Art. 28º — El Directorio podrá disponer la construcción de viviendas a solicitud de particulares y en terrenos de éstos, siempre que acrediten debidamente la propiedad del mismo, exenta de gravamenes, como único bien y estén encuadrados en las limitaciones del art. 3º.

Art. 29º — El Directorio elevará anualmente al H. C. D., una memoria completa del ejercicio económico fenecido, con mención del estado de los servicios o construcciones efectuadas, etc. El Directorio se renovará cada dos años, pudiendo sus miembros ser reelectos.

Art. 30º — El D. E. reglamentará la presente Ordenanza, quedando derogada toda disposición que se oponga a la misma.

Disposiciones transitorias

Art. 31º — Desde la promulgación de la presente Ordenanza, la Administración de las Casas Municipales de Barrio Güemes, quedará a cargo del Directorio de Viviendas Económicas.

Art. 32º — Hasta tanto se organice y se efectúe la venta de dichas propiedades, el Directorio fijará el precio de alquiler de las mismas, el que en ningún caso deberá ser inferior a treinta pesos por mes.

Art. 33º — Al proceder el Directorio a la designación del personal de que habla el artículo 19º, dará preferencia a los actuales empleados de la Comisión Administradora de Casas Municipales del H. C. D.

Art. 34º — Las publicaciones que determina el art. 151 de la Ley Orgánica Municipal, se imputarán al producido de alquileres de las actuales Casas Municipales durante el año 1938.

Art. 35º — Comuníquese, etc.

REGISTRO SANITARIO DE LOS EDIFICIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Ordenanza n° 1665, sancionada el 25 de junio de 1926 (1)

No obstante la indiscutible importancia que desde el punto de vista de la higiene social reviste un registro sanitario de la habitación, la ordenanza que nos ocupa no ha merecido hasta ahora la atención del D. E. municipal, pues no tenemos noticia de que éste haya elevado al H. Concejo Deliberante el plan general a que se refiere el artículo 6º de la misma. Hacemos notar que el origen de la ordenanza fué un proyecto de los concejales Giménez, Ghioldi y Briuolo, que mereció una especial atención por parte de las comisiones de Higiene y de Obras Públicas. Los informes que éstas expidieron al D. E. y a la Dirección de la Administración Sanitaria y Asistencia Pública, fueron en un todo favorables a la iniciativa. Resulta así difícil explicarse el motivo por el cual una ordenanza de tanta importancia no ha sido aún aplicada. Consideramos impostergable la implantación de dicho registro.

Art. 1º — Créase el Registro Sanitario de los edificios de la Ciudad de Buenos Aires, el que estará bajo la dirección y control de la Administración Sanitaria Municipal.

Art. 2º — Este registro estará formado por una carpeta por cada edificio, la que contendrá los siguientes datos:

a) Nombre del propietario, inquilino principal o subarrendatario.

b) Terreno: sus dimensiones, condiciones del suelo, niveles, si está en zona inundable, insalubre o rellenado con basuras, profundidad del agua de primera napa, etc., etc.

c) Edificio: plano de distribución por piso, orientación, altura total y la de las piezas y locales, puertas y ventanas. Ventilación e iluminación de las dependencias; espacios libres, patios y jardines.

d) Servicio sanitario: número y clase de baños y w. c., aprovisionamiento de agua, cloacas, pozos negros, tanques asépticos, etc.

e) Estadística de la demografía en cada edificio, desinfecciones realizadas.

(1) Diario de Sesiones del H. Concejo Deliberante, 25 de junio de 1926 (Nº 25).

f) Fichas especiales de los establecimientos educacionales, religiosos, asilos y demás establecimientos de asistencia social, fábricas, comercios, etc.

La administración Sanitaria agregará toda otra información que estime necesaria a los efectos de una mejor documentación higiénica.

Art. 3º — El registro deberá ser levantado por las circunscripciones en que se divide la ciudad, debiendo terminarse la primera que se haga antes de continuar con la siguiente y se mantendrá constantemente al día.

Mientras no se disponga de personal exclusivo para este objeto, se ocupará el de la Inspección Técnica de Higiene y de la Inspección General, bajo la dirección del funcionario que designe el D. E. para realizar el registro.

Art. 4º — En toda solicitud de edificación o reforma de edificios que se presente en la Municipalidad deberá acompañarse al plano general y en detalle a la escala y en los formularios que se entregarán con destino al registro sanitario.

Art. 5º — Toda infracción a esta ordenanza, sea ocultación o información falsa, etc., será penada con multa de 20 a 100 pesos moneda nacional.

Art. 6º — El D. E. presentará al H. Concejo el plan general de organización del registro, los modelos de fichas y el presupuesto correspondiente a los efectos pertinentes.

Art. 7º — Comuníquese, etc.

A C T U A L I D A D

PRIMER CONGRESO CHILENO DE URBANISMO

VALPARAÍSO, 17 AL 20 DE FEBRERO DE 1938

CONCLUSIONES RELATIVAS A LA VIVIENDA

A. - Generales

1. — Que la gravísima situación en que se encuentra la población obrera nacional por falta de vivienda adecuada, constituye un problema que requiere inmediata y completa solución; y

2. — Que es causa de que nuestro país acuse en las estadísticas mundiales una de las más altas cifras de morbidez y mortalidad.

Conclusión primera

a) La economía chilena debe converger, desde ahora, al financiamiento de un plan que, en el menor número de años, capacite al Estado para emprender la construcción de la cantidad de viviendas que la situación reclama;

b) la solución del problema de la habitación económica debe contemplar:

un plan urgente de habitaciones colectivas que reemplacen las actuales viviendas insalubres, y

un plan definitivo que contemple la organización funcional de los centros urbanos del país;

c) es necesaria la industrialización de los elementos de construcción, previo estudio de los standards que determinen sus características.

B. - Particulares

Conclusión sexta

Los Poderes públicos deben conceder mayores recursos a la Caja de la habitación popular.

Conclusión séptima

Un medio de obtener fondos destinados a la vivienda sería el que las sociedades anónimas, firmas comerciales y los capitalistas inviertan parte de sus utilidades o reservas en la construcción de casas económicas o en la compra de bonos que se emitan por el Estado con el mismo fin.

Conclusión octava

Modificar la ley 5950 (1) estableciendo una correlación efectiva entre las funciones de la Caja de la habitación popular y la Dirección general de sanidad en lo referente a la política de sanamiento de la vivienda.

Conclusión novena

Establecer reglamentariamente la correlación entre los servicios de sanidad fiscal y municipal y concordar el Código sanitario con la Ley sobre organización y atribuciones de las municipalidades.

Conclusión décima

Solicitar del Supremo gobierno, en carácter de transitorio, que se dicte una ordenanza general de construcciones a fin de permitir la construcción provisional de habitaciones populares.

(1) Publicada en el nº 13, p. 139, de «La Habitación Popular».

MEMORIAL ELEVADO AL GOBIERNO DE CÓRDOBA POR LA ACCIÓN CATÓLICA, REFERENTE AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA OBRERA EN ESA PROVINCIA

Con fecha 30 de marzo ppdo., el Secretariado Económico Social de la Acción Católica de Córdoba elevó al Gobernador de esa Provincia un Memorial en el que aborda el problema de la vivienda obrera. En él se refleja, con cruda realidad, la mísera condición en que se aloja buena parte de la clase humilde cordobesa y se formula un anteproyecto de ley tendiente a solucionar la grave situación creada. Juzgamos de mucho interés la iniciativa que expone el Memorial, por lo que damos a continuación su texto íntegro.

El Secretariado Económico-social de la Acción Católica Argentina, ejercitando el derecho de petición, se presenta ante el señor Gobernador y expone:

Que en cumplimiento de sus fines, ha estudiado con especial detenimiento e interés la vivienda obrera y ha llegado a la conclusión de que es entre nosotros una de las cuestiones que con más gravedad y urgencia reclama la atención de los poderes públicos, así como de las instituciones y de los particulares que se preocupan del bien social.

Este Secretariado considera la vivienda obrera como la cuestión social en que se compendian y concretan todas las otras cuestiones sociales: higiene, salario, trabajo, alimentación, etc. Bajo el estímulo de la vivienda propia se consolida la familia, se hacen más íntimos o más estrechos los vínculos que unen a los padres con sus hijos y en cada propietario, por más modesto que sea, surge un elemento de orden y de progreso que consolida la organización social, económica y política. Mejoran la higiene y la moral porque desaparece la promiscuidad de vida del conventillo o del rancho, a cuyo amparo se desarrollan vicios y enfermedades, repugnantes y contagiosas.

Córdoba sufre el mal de las rancherías que la circundan con un cinturón de vergüenza e inmundicia; por razones éticas, sociales, higiénicas y estéticas debe aliviarse de este mal, que impresiona horriblemente a quien la visita, de cualquier rumbo que llegue. No han faltado iniciativas, pero nunca han sido eficaces y suficientes y no han constituído una preocupación de los Gobiernos, de los partidos políticos, de instituciones o de particulares que vean en esto, no solamente medidas de alta política gubernativa y social, sino hasta prudente inversión de capitales.

Debemos hacer mención especial del impulso que se le piensa dar a la construcción de viviendas a cargo de la Caja Popular de Ahorros; pero la limitación de los recursos de que dispone esta institución, reclama medios más cuantiosos y eficaces, de los que solamente puede disponer la Provincia.

No pretendemos que el Gobierno invierta fondos y construya obras para beneficiar a los particulares, convirtiéndolos en rueda o engranaje de un sistema social que despoje al hombre de su libertad, principio espiritual de la conducta moral y de su dignidad creadora, que exige que el individuo sea factor inteligente, consciente y responsable del bienestar social y del progreso del país. No; en la resolución de esta gran cuestión deben concurrir la acción del Estado y el esfuerzo y empeño de los propios beneficiados, individualmente o mediante la asociación de esos esfuerzos, vale decir, que el Estado debe estimular la acción individual y despertar el espíritu de previsión y ahorro, que es la fuente del bienestar del hombre y de la sociedad.

¡Qué difícil es convencer a nuestro hombre del pueblo que reserve, aunque sea una pequeña parte de su salario, y lo deposite o guarde para el caso posible de una enfermedad o de una necesidad extraordinaria!; pero si no es fácil convencerlo de que debe ahorrar, es fácil hacerlo ahorrar, si con el alquiler de la casa en que vive o algo más, puede ir adquiriendo la casa propia. Financiada la adquisición del suelo y de la construcción, el problema de la vivienda se soluciona para mucha gente.

Entre nosotros ha constituído siempre un negocio muy lucrativo la adquisición de superficies suburbanas y su venta en lotes por mensualidades. Las ganancias resultan extraordinarias para el vendedor y la adquisición del lote para el comprador, muy onerosa; no obstante lo cual han surgido, hermosos y florecientes, numerosos barrios obreros. ¿Qué sería si los lotes fueran vendidos por la Provincia y la modesta edificación se hiciese sin espíritu de lucro? ¿Cuántos obreros no estarían así en condiciones de llegar a ser propietarios con todas las ventajas y beneficios que reputa tal condición?

El Secretariado ha estudiado la cuestión, no solamente en su aspecto teórico sino también en su lado práctico y así, como elemento de juicio, ofrece a S. E. los siguientes cálculos:

Diez hectáreas de terreno contiguas a la ciudad pueden adquirirse en la actualidad a $ 1.000 la hectárea: $ 10.000.

Apertura de calles, trazado de pueblo, arbolado, etc., $ 11.000. Total $ 21.000.

En diez hectáreas pueden materializarse, dejando calles amplias y plazas, 300 lotes de 200 metros cuadrados cada uno.

Concluyendo: lote de terreno para edificar de 10 por veinte metros, aproximadamente a $ 70.

Una casa de dos habitaciones, baño instalado, cocina, pozo con bomba, aproximadamente 10 metros de profundidad, tanque de 1.000 litros para suministro de agua corriente, luz eléctrica, construcción sólida con material de primera categoría, cerco de alambre tejido, puede realizarse, a los precios que actualmente rigen en plaza, por $ 3.500.

Una casa de tres habitaciones, baño y cocina, construcción similar a la anterior, tendría un costo de $ 4.000.

Resumiendo en cifras redondas:

Casa de dos habitaciones y terreno, $ 3.600. Casa de tres habitaciones y terreno, $ 4.000.

Se presenta entonces el problema principal: ¿estas cifras pueden financiarse?

Para amortizar $ 1.000 en veinte años pagando al 5 % de interés, préstamos del tipo C de las operaciones de la Caja de Ahorros se requiere una mensualidad de $ 6,60; es decir, que se necesita efectuar un pago mensual de $ 23,70 ó de $ 27 para amortizar la deuda contraída por la vivienda de dos o tres habitaciones.

Ahora bien, un jefe de familia puede invertir en pago del alquiler del 20 al 25 % de su entrada mensual, lo que nos indica que un obrero, cuya entrada mensual llega a $ 100, está en condiciones de financiar su casa propia.

Naturalmente que las propiedades deben quedar libres de todo impuesto provincial y municipal, por lo menos durante el término de la adquisición. Es imprescindible que la ley establezca el seguro de vida obligatorio y por saldo de deuda para los compradores de las casas; debe contemplar además la inembargabilidad de las mismas, la rescisión de la venta e indemnización del antiguo comprador y el traspaso de las casas a posibles acaparadores que las usufructúan alquilándolas a obreros.

Los beneficiarios del proyecto de ley que propiciamos deben ser obreros, jornaleros o empleados con familia y cuyas entradas mensuales, en conjunto, no excedan cierta cantidad que podría ser $ 200 mensuales, admitiéndose una ampliación de esta cantidad proporcional al número de hijos.

Ahora bien; dada la gran necesidad de la vivienda obrera y el crecimiento demográfico de nuestra ciudad y el de algunas ciudades de la Provincia, creemos que destinar anualmente la suma de $ 500.000 con ese objeto no es exorbitante, ni muy gravoso para el presupuesto provincial, máxime teniendo en cuenta los enormes beneficios sociales que semejante ley aportaría a nuestro pueblo.

No se nos escapa por cierto que el problema de la adquisición de la vivienda propia está estrechamente vinculado a la cuestión de los salarios y que muchos trabajadores juiciosos, honestos y animados por aspiraciones muy legítimas y muy nobles, no pueden pensar en ser dueños de la casa en que viven por la miserable remuneración que reciben por su trabajo.

Todavía para mucha gente el trabajo es una mercadería que obedece a la ley de la oferta y de la demanda; olvidan que razones de justicia y caridad exigen que el trabajo sea remunerado de tal modo que el hombre que lo preste tenga todo lo que es necesario para él y su familia.

De todos modos, la iniciativa que traemos a la consideración del Gobierno, beneficiaría de inmediato a muchos obreros y en ese concepto espera la institución que presido que le preste su auspicio.

Saludamos a S. E. muy atentamente.

OSCAR RÍUS
Secretario

LISARDO NOVILLO SARAVIA
Director

CONSTRUIRÁSE UNA NUEVA CASA COLECTIVA

En el barrio de Parque de los Patricios, contigua a la casa colectiva « Valentín Alsina », la Comisión Nacional de Casas Baratas hará construir una nueva casa colectiva para obreros, que constará de unos 75 departamentos.

La licitación pública del caso tuvo lugar el día 30 de junio ppdo., presentándose a la misma veinte firmas.

Actualmente la Comisión se encuentra abocada al estudio de dicho concurso, a fin de adjudicar las obras a la propuesta que resulte más conveniente.

BIBLIOGRAFIA

Exposición de la habitación económica. - Conferencias y Estudios. - Santiago de Chile, 1937.

Como resultado de la Exposición de la Habitación Económica que tuvo lugar a fines del año 1936 en Santiago de Chile, se ha dado a la publicidad un voluminoso tomo que contiene los estudios presentados a dicho certamen, así como las conferencias que se pronunciaron en esa oportunidad.

El nutrido material acumulado ha sido dividido según los diversos temas en ocho capítulos, que abarcan todos los aspectos del problema de la vivienda. La introducción comprende un resumen de la legislación sobre habitaciones populares en diversos países y en especial en Chile.

De los numerosos estudios que se insertan, merecen destacarse los siguientes: « Plan nacional de la vivienda », por D. Luis Muñoz Maluska; « La futura edificación obrera en Santiago y la experiencia de Londres, París y Berlín », por O. Juan Carlos Herrera; « Urbanismo y Estadística », por D. Enrique Gebbard; « Habitación popular », por D. Abel Gutiérrez; « Los huertos obreros », por D. Carlos Carvajal Miranda; « Aspecto social y económico del problema de la habitación », por D. Baudillo Lagos, y « El Banco de Crédito y la habitación », por D. Salvador Gálvez.

Ilustran esta publicación numerosas fotografías que reflejan la realidad del problema de la vivienda en Chile y los esfuerzos realizados para solucionarlo.

Faces and figures regarding the present housing situation in England and Wales. (Revised, April 1938), por John G. Bartin. Londres, 1938.

Esta edición del « National Housing and Town Planning Council », del cual es Secretario el autor del trabajo, ilustra acabadamente sobre la política de la vivienda en el Reino Unido.

No obstante el notable incremento de la construcción en Inglaterra y Gales desde 1919, se destaca que los resultados de las investigaciones sobre hacinamiento de la población han puesto de manifiesto que son necesarias 200.000 casas para reemplazar a los actuales conventillos.

El estudio analiza la contribución fiscal para la construcción de viviendas, los diversos tipos y su costo. Se refiere, asimismo, a la acción constructiva de la iniciativa privada y a los empréstitos de las autoridades locales tendientes a fomentarla.

Los últimos capítulos se refieren al incremento de las sociedades de edificación, las disposiciones acerca de la construcción de viviendas obreras y a las obligaciones impuestas a las autoridades locales.

La popolazione governata ed educata dall'Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari della provincia di Roma. - Por el Ing. Innocenzo Costantini. - Roma, 1937.

Mediante un prolijo estudio de la población alojada en las construcciones del « Istituto per la Case Popolari della provincia di Roma », revela el autor la importancia de la obra social llevada a cabo por dicho organismo en Italia.

El Instituto de referencia, que inició sus actividades en el año 1904, había construído al cabo de dos años 93 viviendas que alojaban 358 habitantes. A fines de 1936, el número de viviendas alcanzaba a 19.138 en las cuales habitaban 20.808 familias con 96.368 personas.

Con cifras comparativas referidas del año 1906 al 1936 el estudio analiza minuciosamente el número y la densidad de la población, las relaciones entre el número de personas y el espacio de las habitaciones, la nupcialidad, la natalidad, la mortalidad y sus causas, las profesiones, la edad, el sexo y el estado civil de los habitantes, la proporción del costo de la casa sobre el rédito, etc.

Un apéndice con interesantes cuadros estadísticos y numerosas fotografías completan esta edición, esmeradamente impresa.

Revista Internacional del Trabajo. - (Publicación oficial de la Oficina Internacional del Trabajo). Vol. XVII. Número 5. Ginebra, 1938.

Esta entrega, correspondiente al mes de mayo último, contiene un interesante estudio sobre las cooperativas de la vivienda en Suecia. Se refieren los antecedentes del movimiento cooperativo y se explica la organización y actividad social del H. S. B. (Sociedad de Inquinos para Ahorro y Construcción). La última parte del trabajo describe los cuatro tipos de viviendas previstos e indica las distintas fuentes de recursos, destacando los resultados obtenidos, que se consideran muy halagüeños.

Completa el sumario de este número una nutrida información social, estadísticas, un índice de la legislación social iberoamericana y notas bibliográficas.

Boletín de Tierras y Colonias. - Publicación de la Dirección de Tierras (División Informaciones) del Ministerio de Agricultura de la Nación. - Nros. 264, 265 y 266. 1938.

En nuestro número anterior hemos tenido ocasión de referirnos a la interesante iniciativa del Ministerio de Agricultura, consistente en el estudio que ha emprendido, por intermedio de su Dirección de Tierras, de la *vivienda rural económica* en las diferentes regiones del país. El nº 264 se ocupa del Territorio de Santa Cruz; contiene planos y descripciones de casas de 2 y 4 habitaciones. El nº 265, estudia las zonas central y costera de los Territorios del Sud; describe proyectos de casas de 4 y 3 habitaciones, e inserta los planos respectivos. El nº 266 contiene planos de construcciones para los Territorios del Norte; entre las mismas cabe destacar un proyecto de refugio para pescadores a levantarse en una isla frente a Corpus (Territorio de Misiones).

Las descripciones se hacen en forma práctica y sencilla, mediante un lenguaje desprovisto de tecnicismos.

Construction of Flats for the Working Classes. - Final report of Departmental Committee. - Ministry of Health. Londres, 1937.

Esta publicación oficial del Ministerio de Salud de Gran Bretaña contiene el informe elevado por la Comisión de construcción de habitaciones para las clases trabajadoras, exponiendo los resultados de una investigación sobre los materiales y métodos que conviene utilizar, desde el punto de vista de su eficiencia y su costo.

Underwriting Manual. - Wáshington, febrero de 1938.

Se trata de una prolija publicación de la « Federal Housing Administration », destinada a reglamentar el tíulo II de la « National Housing Act », referente a los se-

guros de hipotecas, cuyo objeto es facilitar los préstamos para la construcción o reparación de viviendas.

PUBLICACIONES RECIBIDAS

NACIONALES

Revista de Arquitectura. - Organo oficial de la Sociedad Central de Arquitectos y C. Es. de Arquitectura. Nros. 3, 4 y 5, marzo, abril y mayo 1938. Bs. As.

La Ingeniería. - Publicación del Centro Argentino de Ingenieros. Nros. 762 y 763. Abril y mayo 1938. Bs. As.

Revista de Ciencias Económicas. - Publicación de la Facultad de Ciencias Económicas, Centro Estudiantes y Colegio de Graduados. Nº 199, febrero 1937.

Servicio Social. - Organo de la Escuela de Servicio Social del Museo Social Argentino. Año II, nº 1. Enero-febrero-marzo, 1938. Bs. As.

C. A. C. Y. A. - Revista del Centro de Arquitectos, Constructores de Obras y Anexos. Nros. 132 y 133. Mayo y junio de 1938. Bs. As.

Boletín de Obras Sañitarias de la Nación. - Nros. 11 y 12. Mayo y junio de 1938. Buenos Aires.

Revista Militar. - Nº 448. Buenos Aires.

M. A. N. - Publicación oficial del Ministerio de Agricultura de la Nación. Nros. 13 y 14-15. Abril, mayo-junio, 1937. Bs. As.

Boletín de los Amigos de la Ciudad. - Nº 16. Abril 1938. Bs. As. Edición especial. Nros. 177-178, Mayo-junio, 1938. Bs. As.

Revista Técnica Argentina. - Organo de la Asociación Argentina de Técnicos Industriales. Nos. 1 y 2. Enero, febrero, marzo y abril, 1938. Bs. As.

La Cooperación Libre. - Número extraordinario. Nº 258. Julio, 1938. Bs. As.

Revista de Economía Argentina. - Nros. 230 y 240. Mayo y junio, 1938. Bs. As.

Boletín de Tierras y Colonias. - Publicación de la Dirección de Tierras. Nros. 264, 265 y 266. Abril, mayo y junio, 1938. Bs. Aires.

Revista de Estadística de la Ciudad de Buenos Aires. - Nros. 601, 602 y 603. 1938. Buenos Aires.

Vida de Hoy. - Nº 22, Julio de 1938. Buenos Aires.

Boletín del Centro Antirreumático. - Enero, febrero, marzo, 1938. Nº 1. Bs. Aires.

Archivos de la Asociación Médica del Hospital Pirovano. - Nº 23, Marzo-abril, 1938. Buenos Aires.

Mensaje del Gobernador de la provincia de Corrientes, Dr. Juan F. Torrens. Corrientes, 1938.

Política Agropecuaria del Gobierno de Corrientes. - Memorial del Gobernador de la Provincia. Publicación oficial. Corrientes, 1938.

Política Económica del Gobierno de Corrientes. - Memorial del Gobernador de la Provincia. Publicación oficial. Corrientes, 1938.

Conferencias Literarias, por Julio Garet Mas. - Imprenta del Estado. Corrientes, 1938.

Otro año de Gobierno Sometido al Juicio del País. - Publicación oficial del Gobierno de la provincia de Buenos Aires. Fascículo XIV. La Plata, 1938.

Transformaciones Modernas del Derecho Civil, por el Dr. Enrique Díaz de Guijarro. Cuaderno de Antología Jurídica. Buenos Aires.

La Libertad de Ejercer Industria Lícita Frente a la Concesión de Servicios Públicos, por el Dr. Enrique Díaz de Guijarro, Cuaderno de Antología Jurídica. Bs. Aires, 1938.

Universidad Nacional de La Plata. - Memoria de la Presidencia. Período 27 junio 1937-1938. La Plata, 1938.

Universidad Nacional de La Plata. - Discursos, Conferencias, Trabajos científicos y literarios. La Plata, 1937.

Universidad Nacional de La Plata. - Extensión Universitaria. La Plata, 1938.

EXTRANJERAS

Norteamérica:

Monthly Labor Review. - Bureau of Labor Statistics. Departament of Labor. Nos. 3-4. Marzo y abril 1938. Wáshington.

Williamsburgs Houses. - A case history of housing. Publicación de la Federal Administration of Public Works. Wáshington, 1938.

The Diary of a Housing Manager, por Abraham Goldfeld. Publicación de « National Association of Housing Officials. Chicago, 1938.

Federal Housing Administration. - Fourth Annual Report. Wáshington, 1938.

Recent Developments in Dwelling Construction. - Technical Bulletin. Federal Housing Administration. Wáshington, 1937.

Mechanical equipment for the Home. - Technical Bulletin. Federal Housing Administration. Wáshington,1937.

Property Improvement Loans Under Title I of the National Housing act. - Amendments of 1938. Regulations. Federal Housing Administration. Wáshington, 1938.

Contract Documents for Small House Construction. - Technical Bulletin. Federal Housing Administration. Wáshington, 1938.

Multifamily and Group Housing Insurance. - Administrative Rules and Regulations under sections 207 and 210 of Title II of The National Housing Administration. Wáshington, 1938.

Mutual Mortgage insurance. - Administrative Rules and Regulations under section 203 of the National Housing Act. Federal Housing Administration. Wáshington, 1938.

Farm Mortgage Insurance. - Administrative Rules and Regulations under section 203 (d) of the National Housing Act. Federal Hounsing Administration. Wáshington, 1938.

Labor Information Bulletin. - U. S. Department of Labor. Vol. 5. Nº 1. Wáshington. Enero, 1938.

Chile:

Revista de Asistencia Social. - Organo de la Asociación Chilena de Asistencia Social. Tomo VII. Nº 1. Marzo, 1938.

Cuba:

Arquitectura. - Organo Oficial del Colegio Nacional de Arquitectos. Nros. 55, 56 y 57. Febrero, marzo y abril, 1938. La Habana.

Revista del Colegio de Abogados de la Habana. - Marzo-abril, 1938.

Paraguay:

Revista Médica del Paraguay. - 1er. semestre. Asunción, 1937.

Ecuador:

Revista del Médico Ecuatoriano. - Nº 3. Febrero-marzo, 1938. Quito.

Venezuela:

Boletín de la Academia de Ciencias Físicas, Matemáticas y Naturales. - Nros. 15 y 16. Julio-diciembre, 1937. Caracas, 1938.

Costa Rica:

Revista de Ciencias Jurídicas y Sociales. - Nros. 1 y 2. Enero-junio, 1938. San José, 1938.

DONACIÓN DE LIBROS, FOLLETOS Y ANTECEDENTES SOBRE VIVIENDA ECONÓMICA

El doctor Carlos M. Coll, ex presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, ha tenido a bien donar con destino a la Biblioteca de la Institución las siguientes obras:

1. — *Societé Française des Habitations a Bon Barché.* Bulletin trimestral, 14 volúmenes. París, 1890 a 1903.

2. — *The Case for town Planning,* by Henry R. Aldridge. Londres, 1915.

3. — *The Tenement House Problem*, by various writers. 2 tomos. New York, 1903.

4. — *La Lucha Antituberculosa en la América Latina.* (Tercer informe de la Liga Latino-Americana contra la tuberculosis), por el Dr. Emilio R. Coni. Buenos Aires, 1909.

5. — *Proyecto de Ley de Casas para Obreros* (2ª edición, por el Instituto de reformas sociales (Sección primera). 2 tomos. Madrid, 1910.

6. — *The Housing Handbook*, by M. Thompson. Londres, 1903.

7. — *Londres et les Ouvriers de Londres*, por D. Pasquet. París, 1914.

8. — *Les Logements Ouvriers a Buenos Aires*, por el Dr. Samuel Gache. París, 1900.

9. — *Manuel des Habitations a Bon Marché et de la Petite Proprieté*, par A. Cenet. Manuels Dalloz. París, 1914.

10. — 125 *Modelos de Edificios Económicos* (Casas baratas, villas y granjas), por el ing. I. Casali. Barcelona, 1915.

11. — *Congreso de la Habitación* (del 5 al 13 de sept. de 1920). Boletín del Museo Social Argentino. Número especial. Buenos Aires, 1921.

12. — *Aplicación de la Jornada Máxima de* 8 *Horas.* (Informe de la Sección acuerdos y disposiciones correspondientes del Instituto de reformas sociales). Madrid, 1920.

13. — *Legislación del Trabajo.* - Apéndice 15. Instituto de reformas sociales. Madrid, 1920.

14. — *Les Hôtes Habituels de nos Appartaments*, par le Dr. Henri Letourneur. París, 1905.

Además, completan esta donación 47 folletos y una carpeta que contiene antecedentes, escritos y gráficos relativos al problema de la vivienda económica y afines.



Se terminó de imprimir el 27 de Agosto de 1938
en los Talleres Gráficos "TOMÁS PALUMBO" - **La Madrid 321-325 - Bs. As.**